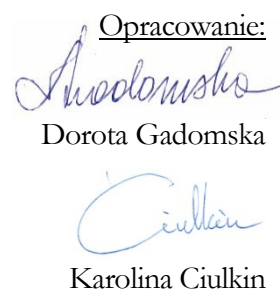


Prognoza oddziaływania na środowisko



Otwock, grudzień 2025 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	5
1.1. PODSTAWA PRAWNA	5
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
2. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU I JEGO POWIĄZANIU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	6
2.1. GŁÓWNE CELE PROJEKTU PLANU	6
2.2. ZAWARTOŚĆ PROJEKTU PLANU	8
2.3. PROPORCJE POMIĘDZY TERENEM BIOLOGICZNIE AKTYWNYM I POZOSTAŁYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	11
2.4. CHŁONNOŚĆ TERENU WEDŁUG STANDARDÓW PROJEKTU PLANU	12
2.5. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	13
2.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka	13
2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne	15
2.6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH.....	16
2.6.1 Strategia rozwoju Otwocka	16
2.6.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	16
2.6.3 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+	17
2.6.4 System dokumentów strategicznych o znaczeniu krajowym oraz polityka unijna ochrony środowiska	18
2.7. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU PLANU	19
3. METODYKA PRAC	24
4. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	24
5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....	25
6. STAN ŚRODOWISKA.....	25
6.1. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	25
6.1.1 Rzeźba terenu.....	25
6.1.2 Budowa geologiczna.....	26
6.1.3 Gleby	27
6.1.4 Złoża kopalin	27
6.1.5 Wody podziemne.....	27
6.1.6 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe.....	27
6.1.7 Warunki podłoża budowlanego	28
6.1.8 Warunki meteorologiczne	28
6.1.9 Szata roślinna.....	29
6.1.10 Fauna	31
6.1.11 Zabytki i krajobraz kulturowy	31
6.2. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	37
7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....	37
7.1. TENDENCJE PRZEKSZTAŁCEN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	37
7.1.1 Warunki aerosanitarne	37
7.1.2 Jakość wód podziemnych.....	38
7.1.3 Klimat akustyczny	38
7.1.4 Gospodarka odpadami.....	39

7.1.5	Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące.....	40
7.2.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	41
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA.....	42
8.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY	42
8.1.1	Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka	46
8.1.2	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	46
8.2.	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE	46
8.3.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA W KONTEKŚCIE ANALIZOWANEGO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	47
8.4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA CELÓW OCHRONY W PROJEKCIE PLANU	48
9.	PRZEWIDYWANY WPŁYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO I DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	49
9.1.	ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ	50
9.2.	ODDZIAŁYWANIE NA ZWIERZĘTA.....	51
9.3.	ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY	51
9.4.	ODDZIAŁYWANIE NA HYDROSFERĘ	51
9.5.	ODDZIAŁYWANIE NA ATMOSFERĘ I MIKROKLIMAT.....	52
9.6.	ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I ZASOBY NATURALNE	52
9.7.	PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE.....	52
9.8.	ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT AKUSTYCZNY	52
9.9.	ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ I ZABYTKI	53
9.1.	ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI.....	53
9.2.	ZALEŻNOŚCI MIĘDZY WYMIENIONYMI ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I MIĘDZY ODDZIAŁYWANIAM NA TE ELEMENTY	54
9.3.	WPŁYW USTALEŃ PLANU NA USTAWOWE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....	55
10.	PODSUMOWANIE PROGNOZY	55
11.	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	57
12.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	57
13.	MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO	57
14.	WNIOSKI	57
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	58
16.	SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII	60

© Opracowanie chronione jest prawem autorskim. Korzystanie z tego materiału jest możliwe zgodnie z właściwymi przepisami o dozwolonym użytku lub o innych wyjątkach przewidzianych w przepisach prawa, a korzystanie w szerszym zakresie wymaga uzyskania zgody uprawnionego.

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Obowiązek wykonania prognozy oddziaływania na środowisko, wynika z:

- art. 17 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ - zwanej dalej „ustawą o planowaniu”;
- art. 46 pkt 1 i art. 51 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko² - zwanej dalej „ustawą ooś”.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko – zwanej dalej Prognozą, jest projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”** - zwany w dalszej części opracowania „Planem”.

W myśl wyżej przywołanego art. 46 ustawy ooś **prognoza stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (s.o.o.ś)**, w ramach której organ opracowujący projekt dokumentu:

1. uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (art. 53 ustawy ooś);
2. sporządza prognozę oddziaływania na środowisko (art. 51 ust.1 ustawy ooś);
3. poddaje projekt dokumentu wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy (art.54 ust. 1 ustawy ooś);
4. zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (art. 54 ust 2. ustawy ooś) oraz wnoszenie uwag i wniosków;
5. bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko jest instrumentem mającym zapewnić przestrzeganie zasady zrównoważonego rozwoju oraz planowania działań w zakresie ochrony środowiska zgodnie z zasadami³ określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska⁴ zwłaszcza *zasadą zapobiegania i przezorności*, o której mowa w art. 6 ust.1 i 2 oraz *zasadą kompleksowości ochrony środowiska*, zgodnie z art. 5 Prawa ochrony środowiska. Na mocy art. 8 Prawa ochrony środowiska, zasady ochrony środowiska powinny być uwzględniane m.in. w aktach planowania przestrzennego, w tym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ocena oddziaływania przedsięwzięć na środowisko jest istotnym elementem procesu identyfikacji potencjalnych skutków wywieranych na środowisko przez różnego rodzaju przedsięwzięcia oraz wykorzystywanie terenów. S.o.o.ś dostarcza podstaw umożliwiających wywieranie wpływu na proces decyzyjny zachodzący na wcześniejszym etapie realizacji danych przedsięwzięć, tj. podczas opracowywania ich planów i programów. Ponadto daje możliwość pełnego zrozumienia zakresu oddziaływania planów i programów na środowisko. Dzięki temu umożliwia ona ustalenie prawdopodobnych konsekwencji wynikających z podjęcia konkretnej decyzji mającej wpływ na środowisko oraz określenie działań likwidujących lub ograniczających skutki negatywne dla środowiska⁵.

Celem opracowania prognozy jest ocena skutków dla środowiska przyrodniczego oraz jakości życia ludzi jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustaleń dokumentu. Skutki powinny być zidentyfikowane dla poszczególnych komponentów środowiska, to jest dla bioróżnorodności, zwierząt, roślin, ludzi, wód, powierzchni ziemi, zasobów naturalnych, klimatu oraz krajobrazu i dziedzictwa

¹ Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29

² Dz.U.2024.1112 t.j. z dnia 2024.07.25

³ Zasada kompleksowości ochrony środowiska (art. 5), zasada zapobiegania i przezorności (art. 6), zasada „zanieczyszczający” płaci (ar. 7)

⁴ Dz.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19

⁵ Kowalczyk A, Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko – komentarz praktyczny, <https://sip.lex.pl>

kulturowego – zabytków, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań i relacji między tymi komponentami. Prognoza w szczególności powinna określić przewidywany wpływ realizacji dokumentu na obszary objęte formami ochrony przyrody w tym obszary Natura 2000 i relacje między nimi. Projekt dokumentu nie może zostać przyjęty, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń projektu dokumentu może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

Zakres opracowania jest zgodny z art. 51 ustawy ooś oraz z zakresem uzgodnionym z PPIS w Otwocku pismem z 30.08.2021 roku oraz z RDOŚ w Warszawie pismem z 04.02.2022 r. (pisma załączone na końcu opracowania).

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

2.1. Główne cele projektu planu

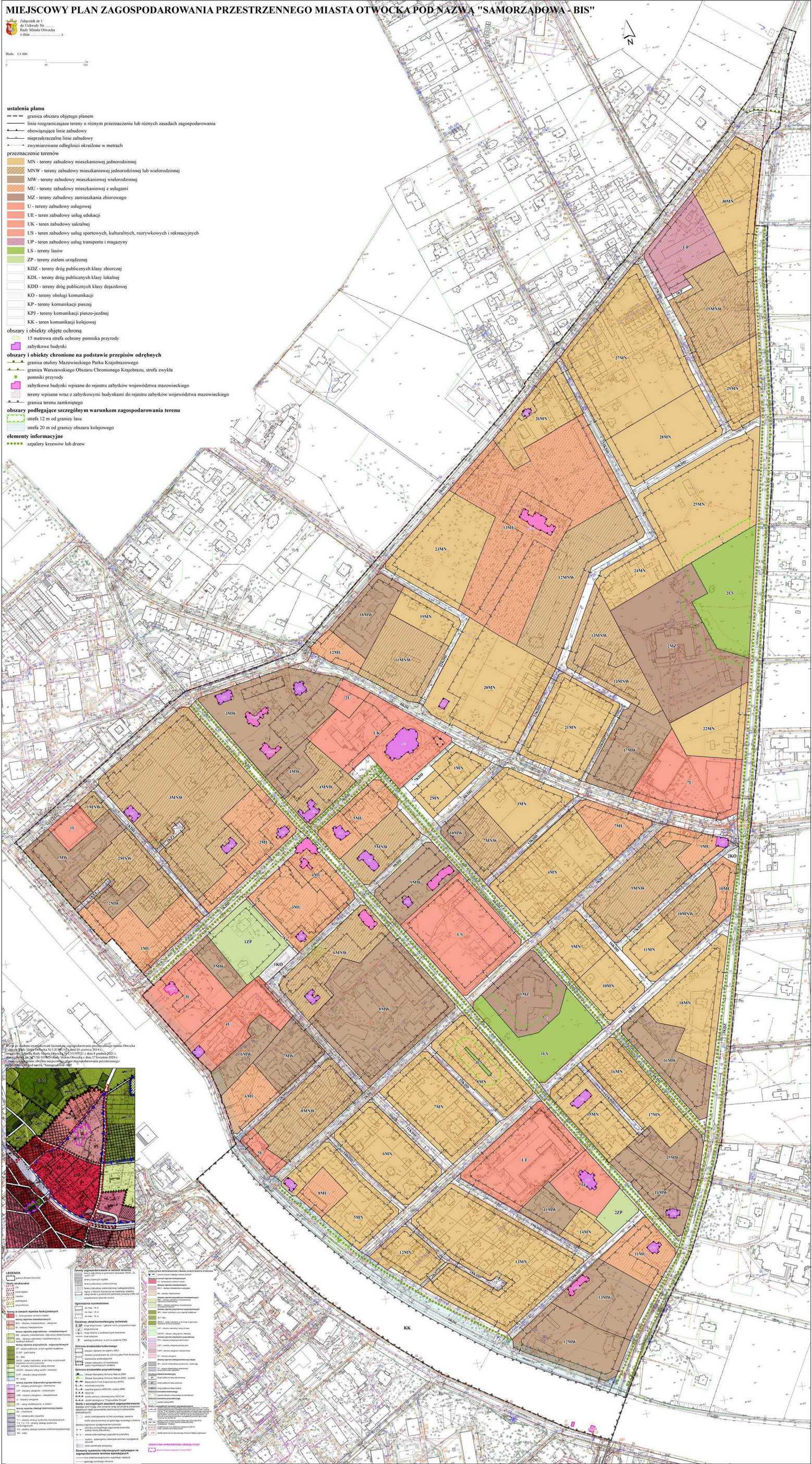
Prace nad Planem zainicjowała uchwała Nr XXI/217/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”. Celem sporządzania planu jest spełnienie nowych potrzeb kształtowania polityki przestrzennej miasta, powstałych w czasie jaki upłynął od uchwalenia obowiązujących na terenie planów, a mianowicie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Samorządowa” oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część „A” obejmująca kwartały I-VII i DVIII*. Oba plany obowiązują od 2001 roku, a więc przez ponad dwie dekady. W tym czasie licznym zmianom ulegały przepisy z dziedziny planowania przestrzennego oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienianego w okresie obowiązywania ww. planów trzykrotnie – w 2014, 2021, 2024 roku.

Ryc. 1 - Położenie obszaru planu w Otwocku



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Ryc. 2 - Rysunek planu



2.2. Zawartość projektu planu

Zawartość projektu planu odpowiada zakresowi opisanemu w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁶. Obszar planu został podzielony na 136 terenów.

Projektowane przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30 terenów;
- 2) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 15 terenów;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 18 terenów ;
- 4) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami – 14 terenów ;
- 5) MZ - tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 tereny;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej – 8 terenów;
- 7) UE – teren zabudowy usług edukacji;
- 8) UK – teren zabudowy sakralnej;
- 9) US – teren zabudowy usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych;
- 10) UP - teren zabudowy usług transportu i magazyny;
- 11) ZL – tereny lasów – 2 tereny;
- 12) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – 2 tereny;
- 13) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej – 9 terenów;
- 14) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – 26 terenów;
- 15) KO – teren obsługi komunikacji samochodowej – 1 teren;
- 16) KP – tereny komunikacji pieszej – 3 tereny;
- 17) KPJ – teren komunikacji pieszo-jezdnej – 2 tereny;
- 18) KK – teren komunikacji kolejowej – 1 teren.

Tabela 1 - Bilans terenów planu

		liczba terenów	powierzchnia terenów (ha)	udział terenów w obszarze planu	
1	KDZ, KDL, KDD, KP, KPJ, KO	44	15,585	18,4%	
2	KK	1	3,337	3,9%	22,4%
3	MN	29	23,736	28,0%	
4	MNW	15	11,374	13,4%	
5	MW	18	10,463	12,4%	53,8%
6	MU	13	8,002	9,5%	
7	MZ	2	2,482	2,9%	12,4%
8	U, UE, UK, UP	10	6,044	7,1%	
9	US	1	1,229	1,5%	8,6%
10	ZP	2	0,734	0,9%	
11	Ls	3	1,663	2,0%	2,8%
12	obszar planu		84,649	100,0%	

⁶ Dz. U. 2021.2404 z dnia 2021.12.23

Ochrona środowiska przyrodniczego:

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony odpowiednio (Tabela 1):

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przedziale 50%-80%, średni 64%;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej ekstensywnej w przedziale 60%-80%, średni 63%;
- dla terenów zabudowy wielorodzinnej w przedziale 45% - 80%, średni 65%
- dla terenów mieszkaniowo usługowych w przedziale 25%-80%, średni 54%;
- dla terenów zabudowy usługowej w przedziale 15% - 60%, średni 53%;
- dla terenów komunikacyjnych w przedziale 5%-40%; średni 22%.
- dla lasów – 100% - zakaz zabudowy

Ponadto plan :

- wskazuje relację pomiędzy ustalonym planem przeznaczeniem i przepisami odrębnymi ustalającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w zależności od przeznaczenia terenu,
- jako niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- zakazuje zaopatrzenia nowej zabudowy w ciepło z instalacji na paliwa stałe: węgiel, koks, drewno,
- zakazuje instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
- zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- zakazuje instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
- nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- zakazuje lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny,
- ochronie podlega wartościowy drzewostan, co należy rozumieć jako:
 - na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej zachowanie - z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól, drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm oraz niepogarszanie warunków siedliskowych roślinności tych drzew;
 - na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej - zachowanie warunków siedliskowych, zachowanie runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

Ochrona środowiska kulturowego:

Na obszarze planu zachowały się elementy historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego w postaci kompozycji urbanistycznej – układ dróg i działek oraz zabytkowej zabudowy.

Ochrona środowiska kulturowego następuje poprzez:

- 1) zachowanie historycznie ukształtowanej kompozycji urbanistycznej;
- 2) stworzenie warunków do rewitalizacji ulic historycznie pełniących rolę promenad (Kościelna, Kościuszki, Kopernika, Żeromskiego, Warszawska) i ustalenie dla nich wyższych wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustalenie powierzchni nowotworzonych działek w nawiązaniu do oryginalnej, przedwojennej parcelacji;
- 4) ochronę starodrzewu sosny i dębu na wszystkich terenach;

- 5) ustalenie gabarytów i kolorystyki budynków w nawiązaniu do charakterystycznych dla Otwocka stylów architektonicznych, przejawiających się w kształcie dachu, wykończeniu elewacji, obecności werand, dekoracjom i detalom architektonicznym ;
- 6) wskazanie 8 obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz działek i otoczenia zabytków wpisanych do rejestru;
- 7) objęcie ochroną przepisami planu 23 budynków i ustalenie dla nich indywidualnych zasad ochrony

Wypożyczenie w urządzenia techniczne:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci miejskiej w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę realizowanego przez Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji miejskiej w ramach zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego przez Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z instalacji indywidualnych zasilanych energią elektryczną, gazem, olejem opalowym lub wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE); w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW oraz instalacji wykorzystujących energię wiatru
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej
 - b) z instalacji fotowoltaicznej o mocy nie większej niż; 100 kW.
- 5) gospodarka odpadami komunalnymi - zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi poprzez określenie następujących wymagań⁷:
 - a) teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
 - b) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
 - c) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 6) wody opadowe i roztopowe:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

Szczególne formy ochrony⁸

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Przy ul. Warszawskiej uwzględniono ochronę pomnika przyrody Igliczni trójcierniowej - wraz ze strefą ochrony ustaloną planem.

Ochrona stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie lub zagospodarowanie wód opadowych w zależności od przeznaczenia terenu następuje:
 - a. do kanalizacji deszczowej,
 - b. do urządzeń odwadniających

⁷ Uzupełniających regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Otwocka – Uchwała Rady Miasta Otwocka nr XLVI/450/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku

⁸ w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

c. na działce własnej;

Ochrona stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego:

- 1) na obszarze planu nie przewiduje się źródeł zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;
- 2) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zwłaszcza urządzeń na paliwa stałe;

Ochrona powierzchni biologicznie czynnej i bioróżnorodności – poszczególnym terenom został przypisany minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, uwzględniający ograniczenia określone w licznych decyzjach- zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na dużych nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zbiorową pozostawione zostały enklawy leśne. Plan przewiduje także ochronę zachowanego starodrzewia, zarówno wśród zabudowy jak i na terenie ulic. Cztery ulice w całości lub na fragmentach mają być kształtowane jako aleje, ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej.

Ochrona przed ponadnormatywnym hałasem:

- 1) na obszarze planu nie przewiduje się źródeł ponadnormatywnego hałasu w środowisku,
- 2) ustalonemu planem przeznaczeniu terenu przypisana jest także odpowiednia funkcja z przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; umożliwia to jednoznaczne określenie dopuszczanego dla terenu poziomu hałasu.

Ochrona zdrowia ludzi - ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo plan zakazuje:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice działki własnej realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny

Ochrona zdrowia ludzi następuje także poprzez wymienione wcześniej ustalenia w zakresie ochrony stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego, ochrony przed ponadnormatywnym hałasem;

Racjonalna gospodarka odpadami - obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Otwocka.

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

Ustalenia projektu planu w zakresie proporcji pomiędzy terenem biologicznie aktywnym i pozostałymi sposobami zagospodarowania terenu, cechuje:

- uśredniony współczynnik udziału terenów biologicznie czynnych dla obszaru planu powyżej 50% – (51,3%);
- 2% powierzchni planu pozostanie terenami o pełnej aktywności biologicznej (lasy);
- dalsze 16,5% powierzchni obszaru planu pozostanie terenami o wysokiej aktywności biologicznej (teren biologicznie czynny stanowi 70-80% powierzchni działki);
- 53,3% powierzchni planu to tereny o dość wysokim - jak na śródmiejską strefę miasta, udziale powierzchni biologicznie czynnej w przedziale 50% - 60%;
- 21% terenu to tereny komunikacji (kolejowe, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze) dla których plan ustala wskaźnik pbc w zakresie 5%-25%, przy czym wskaźnik na poziomie >25% jest przypisany blisko 42% terenom komunikacji, a na poziomie 0,15% kolejnym 40%, co można

uznać za wysoki wskaźnik zieleni towarzyszącej komunikacji, odpowiedni dla kształtowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych miasta.

Tabela 2 Ustalenia projektu planu w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

	minimalny wskaźnik udziału terenu biologicznie czynnego ustalony planem	powierzchnia PBC (ha)	udział w powierzchni obszaru planu	powierzchnia terenów (ha)	udział powierzchni terenów	
tereny o bardzo niskim wskaźniku PBC (drogi, część terenów usługowych)	0,05	0,0031	0,004%	0,0617	0,1%	
	0,1	0,1896	0,224%	1,8955	2,2%	
	0,15	1,2383	1,463%	8,2555	9,8%	
	0,2	0,0650	0,077%	0,3248	0,4%	
	0,25	1,7912	2,116%	7,1646	8,5%	20,9%
tereny o niskim wskaźniku PBC (mniej niż połowa działki budowlanej)	0,3	0,2109	0,249%	0,7028	0,8%	
	0,4	1,3348	1,577%	3,3369	3,9%	
	0,45	0,9315	1,100%	2,0701	2,4%	7,2%
tereny gdzie udział PBC jest równy lub nieznacznie przeważa nad terenem zabudowanym działki	0,5	8,3753	9,894%	16,7507	19,8%	
	0,55	0,3662	0,433%	0,6658	0,8%	
	0,6	16,6371	19,654%	27,7285	32,8%	53,3%
tereny o wysokim udziale PBC - powyżej 2/3 działki budowlanej	0,7	3,6348	4,294%	5,1926	6,1%	
	0,75	1,2295	1,453%	1,6394	1,9%	
	0,8	5,7575	6,802%	7,1969	8,5%	
	1	1,6634	1,965%	1,6634	2,0%	18,5%
obszar planu		43,4281	51,30%	84,6492	100,0%	100,0%

2.4. Chłonność terenu według standardów projektu planu

W wyniku realizacji ustaleń planu na kilku terenach opracowania sukcesywnie powstawać będzie nowa zabudowa z nowymi gospodarstwami domowymi, miejscami pracy i usług, w mniejszym zakresie produkcji, które oddziaływać będą na środowisko. Będzie to zapewne proces rozciągnięty w czasie, co jest okolicznością korzystną dla ochrony środowiska przyrodniczego, które będzie miało więcej czasu na dostosowywanie się do zmian jakie niesie urbanizacja. Rezerwy nieruchomości wolnych od zabudowy w stosunku do całego obszaru planu są niewielkie, zwłaszcza na południowy zachód od ulicy Władysława Reymonta. Należy się tam liczyć z dogęszczaniem oraz wymianą zabudowy. Powyżej ulicy Reymonta kilka kwartałów, zmienia przeznaczenie z usługowego na mieszkaniowy – w stosunku do obowiązujących planów. Uwzględniając ustalone planem przeznaczenie, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu można bardzo ogólnie prognozować maksymalną liczbę nowych gospodarstw. Symulację opracowano na rok 2040 w oparciu o *Prognozę gospodarstw domowych na lata 2016 -2050* GUS⁹.

Maksymalną chłonność terenu w wyniku realizacji ustaleń planu szacuje się na ok. 1350 osób, 555 gospodarstw domowych. Mając na uwadze prognozę demograficzną dla Otwocka, która przynajmniej do 2030 roku nie przewiduje istotnego wzrostu liczby mieszkańców¹⁰, a wręcz możliwy

⁹ GUS DBDiRP, Warszawa, czerwiec 2016, str. 25

¹⁰ SUIKZP Miasta Otwocka, Uwarunkowania Rozwoju, str. 63-67

jest spadek liczebności, można stwierdzić, iż tworzone planem rezerwy pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w najbliższej dekadzie zostaną skonsumowane tylko w niewielkim stopniu, zwłaszcza, że ze względu na ceny nieruchomości znaczna część ruchu inwestycyjnego koncentruje się w peryferyjnych strefach miasta.

2.5. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

Projekt planu uwzględnia dokumenty strategiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Dokumenty wymienione są w kolejnych podrozdziałach.

2.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka

Aktualnie, dla Otwocka obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., zmienione uchwałą nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r. Ostatnia zmiana Studium dotyczyła obszaru planu i m.in. jej celem było stworzenie warunków do rewaloryzacji wpisanego do rejestru zabytków dawnego sanatorium przeciwgruźliczego przy ul. Samorządowej (wydzielenie M/U1-1). Zmiana umożliwiła na terenie zabytku lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej.

Obszar opracowania położony jest w centrum miasta (City) oraz strefie śródmiejskiej i znajduje się w kilku jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: C1-1, C1-2, C1-3, C1-4, U/M1-2, M/U1-1.

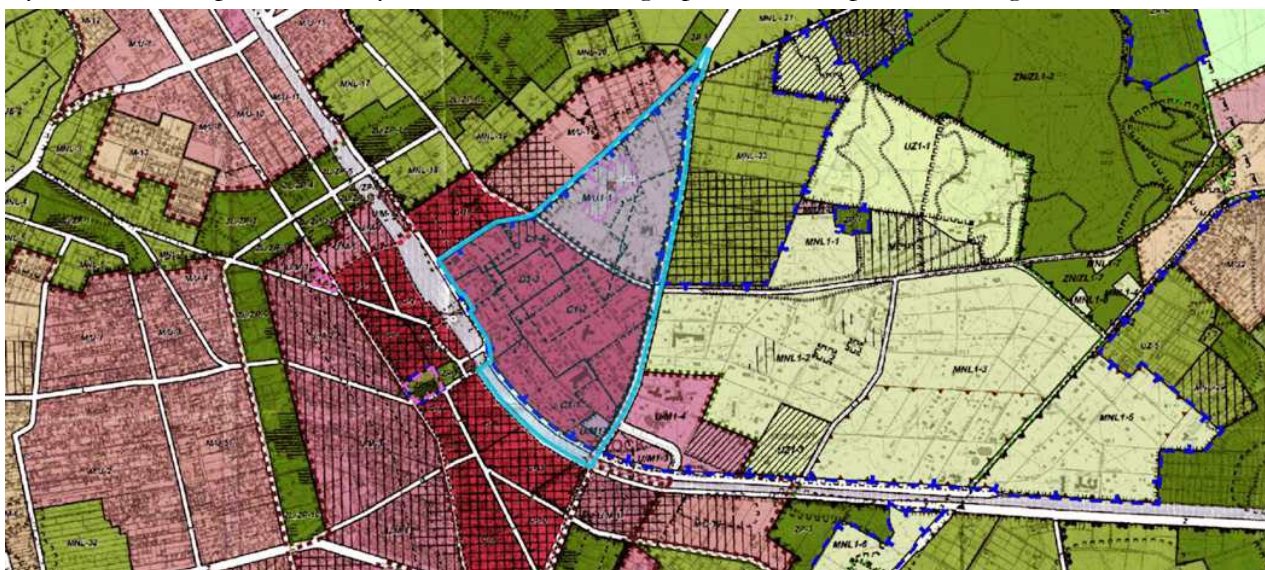
Funkcjonalne centrum miasta – City [...] to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym); są to tereny w strefie city, [...] wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczynienie istniejącej tkanki miejskiej.

Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

- systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,
- ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),
- rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,
- rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zabytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego,
- wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

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

Ryc. 3 - Obszar planu na tle rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego SUiKZ



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

Ponadto na obszarach C1-1, C1-2, C1-3, C1-4, U/M-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkunordzinnej.

Strefa śródmiejska (M/U1-1) - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkami wskazanymi w tabeli. Ponadto na obszarze M/U1-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkunordzinnej *jak również na terenie odpowiednio oznaczonym na rysunku nr 3*¹¹ (kreskowanie pionowe – zabudowa wielorodzinna małowymiarowa lub kratka – zabudowa wielorodzinna - na rys. 3). Obszary mieszkaniowe M oraz obszary mieszkaniowe M1 - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru opracowania obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a kilka kolejnych z nim sąsiaduje.

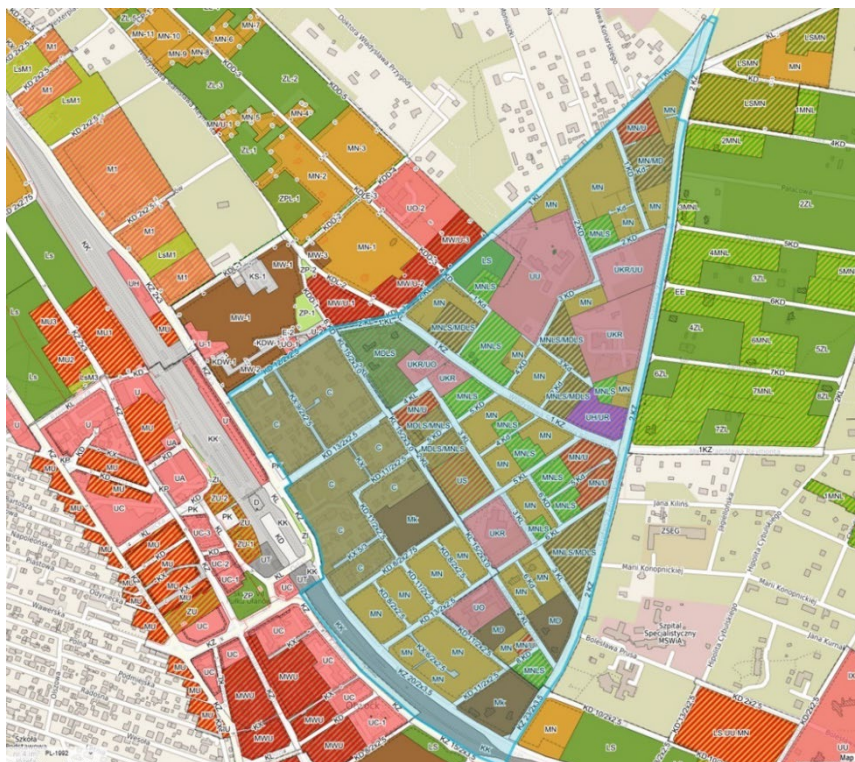
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Samorządowa” został przyjęty Uchwałą Nr XXII/221/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 2000 r i opublikowany w Dz.Urz. woj.maz. Nr 177 poz. 2852 z 2001 r. i obejmuje tereny pomiędzy ulicami: Samorządową, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych i Żeromskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część „A” obejmująca kwartały I-VII i DVIII został przyjęty Uchwałą Nr XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r.

¹¹ Dopuszczenie wprowadzone zmianą z 2024 r.

i został opublikowany w Dz. Urz. woj. maz Nr 171 poz. 2698 z 2001 r. W granicach opracowania znajduje się obszar kwartałów I-III ograniczony ulicami Czaplickiego, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych, Żeromskiego, Warszawską i Armii Krajowej.

Ryc. 4 - Granice planu na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne

Dla miasta Otwocka w 2005 roku wykonano opracowania ekofizjograficzne podstawowe, które zostało zaktualizowane w 2012 r..¹² Obszar planu znajduje się w granicach dwóch wydzieleni oznaczonych cyframi 12 i 24.

Tereny oznaczone na Mapie oceny warunków ekofizjograficznych symbolem 12 zostały zaliczone do strefy B - Tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych z dopuszczeniem w ograniczonym stopniu funkcji gospodarczych, i zostały ujęte w legendzie ww. Mapy w kategorii określonej jako „Obszary, w obrębie których, obowiązują istotne ograniczenia prawne dotyczące zmiany aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania”. Są to *pozostałe tereny leśne położone poza systemem przyrodniczym miasta z możliwością zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów pod warunkiem uzyskania zgody na odlesienia. W przypadku przeznaczenia tych terenów pod zainwestowanie należy zachować wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz leśny charakter zieleni na terenach biologicznie czynnych.*

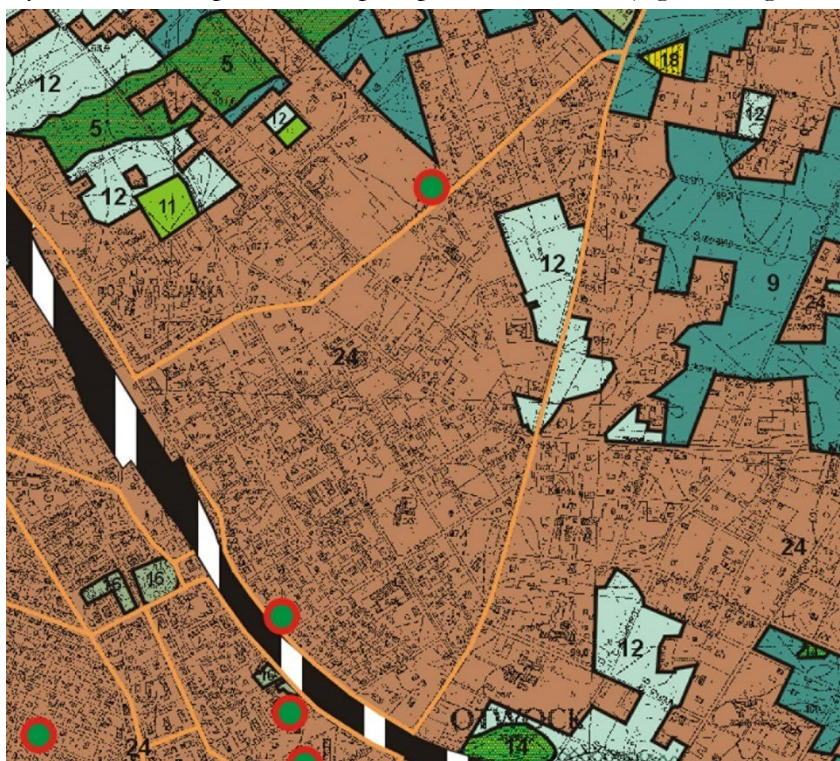
Tereny oznaczone symbolem 24 zostały zaliczone do strefy C - Tereny ujęte w kategorii określonej jako „Tereny zainwestowane”. Są to *Tereny zwartej zabudowy.*¹³

Największe rozprzestrzenienie mają tu osady Doliny Środkowej Wisły reprezentowane przez średniozagęszczone piaski rzeczne o miąższości ponad 5,0 m z cienką i nieciągłą pokrywą osadów eolicznych. Swobodne zwierciadło wód gruntowych zalega w tej strefie na znacznej głębokości i nie stanowi utrudnienia przy prowadzeniu robót ziemnych.

¹² Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r.

¹³ tamże, legenda mapy

Ryc. 5 – Obszar planu na mapie opracowania ekofizjograficznego - ocena warunków ekofizjograficznych



W tym rejonie Otwocka przeważają bardzo korzystne warunki gruntowo-wodne dla lokalizacji zabudowy, wszelkie obiekty budowlane można tu posadawiać bez większych ograniczeń.

2.6. Cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach strategicznych

W celu zidentyfikowania celów ochrony środowiska dla Otwocka przeanalizowano następujące dokumenty strategiczne:

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.
- 2) Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.
- 3) Unijną politykę ochrony środowiska do 2030 roku

2.6.1 Strategia rozwoju Otwocka

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

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

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

2.6.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan zagospodarowania województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Według planu:

- Otwock należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW),
- ma potencjał do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych ze względu na występowanie lasów sosnowych o swoistym mikroklimacie (Lasy Chojnowskie i Otwockie),
- ochroną środowiska w województwie mazowieckim Plan obejmuje obszary m. in. lasów a wśród nich jako szczególnie cenne wymienione są Lasy Celestynowsko-Otrockie. Lasy wraz z dolinami

rzek i terenami otwartymi tworzą obszar o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy oraz obejmują część terenów o potencjale do kształtowania zielonej infrastruktury województwa mazowieckiego. Jednocześnie są to tereny intensywnie użytkowane turystycznie, gdzie obserwowany jest konflikt między potrzebą zachowania naturalnego charakteru drzewostanów i funkcjami: ochronną, gospodarczą oraz rekreacyjną lasów¹⁴.

W zakresie ochrony lasów na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

- zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków;

- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne, w szczególności w granicach administracyjnych miast i w ich bezpośrednim otoczeniu.

2.6.3 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+

Strategia została przyjęta uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. Strategia wpisuje się w ramy czasowe perspektywy budżetowej Unii Europejskiej na lata 2021-2027 oraz przenosi na poziom regionalny zapisy dokumentów przyjętych przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej i Komisję Europejską¹⁵.

W Strategii, uwzględniając złożoność opartego na modelu terytorialnym systemu społeczeństwo – gospodarka – środowisko, jak również średniookresową strategię rozwoju kraju – SOR oraz krajową strategię rozwoju regionalnego – KSRR 2030, wyodrębniono pięć obszarów tematycznych: gospodarka, dostępność, środowisko i energetyka, społeczeństwo oraz kultura i dziedzictwo kulturowe.

Wizja rozwoju województwa, przyświecająca Strategii, to *Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie*. Wizja ta jest możliwa do osiągnięcia poprzez wykonanie celu głównego: *Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałą i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska*.

Strategia oraz diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej uwzględniają nowy podział statystyczny województwa mazowieckiego na jednostki NUTS.¹⁶ Otwock jako stolica powiatu otwockiego został zaliczony do NUTS 2 - region Warszawski stołeczny, do podregionu (NUTS 3) – warszawski wschodni. Pełni rangę ośrodka lokalnego o znaczeniu powiatowym. Obszar Otwocka w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej został zaliczony do Doliny Środkowej Wisły – pasma przyrodniczego, obszaru cennego przyrodniczo¹⁷.

¹⁴ Str. 64 PZPWM

¹⁵ Str. 96 Strategii

¹⁶ Rozporządzenie Komisji (UE) 2016/2066 z dn. 21 listopada 2016 r. zmieniające załączniki do rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ustalenia wspólnej klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS) (Dz. Urz. UE L 322 z 29.11.2016) obowiązujący od 1 stycznia 2018 r.

¹⁷ Str. 50

Ryc. 6 Region Warszawski i jego podregiony (według Strategii)



W obszarze: *Środowisko i Energetyka* cel strategiczny to *Zielone, Niskoemisyjne Mazowsze - poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody*. Realizacji tego celu ma służyć pięć głównych kierunków działań: 10. Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska, 11. Proekologiczna transformacja energetyki, 12. Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i adaptacja do zmian klimatu, 13. Poprawa jakości środowiska, 14. Podnoszenie efektywności energetycznej.

W obszarze: *Spółeczeństwo* cel strategiczny to *Mazowsze zintegrowane społecznie - poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki*.

Kierunek działań nr 16 w tym obszarze to - podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz zmniejszenie różnic w dostępie do świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych, w tym m.in.

16.1. Budowa i rozwój infrastruktury społecznej, w tym o zasięgu regionalnym oraz 16.3. Kształtowanie warunków sprzyjających aktywności fizycznej mieszkańców.

W aspekcie obszarów strategicznej interwencji¹⁸ (OSI) *interwencja w OSI warszawsko-wschodnim* zorientowana będzie na poprawę dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych, które są słabiej dostępne w porównaniu z podregionem warszawskim zachodnim. [...] W podregionie występuje znaczący potencjał wynikający z walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, który może stać się podstawą do rozwoju form turystyki i rekreacji opartych na turystyce wellness i spa, konferencyjnej, biznesowej i agroturystyce. Ze względu na potencjał wynikający z sąsiedztwa Warszawy, podregion jako ważny obszar tranzytowy wymaga skoordynowanej współpracy samorządów na rzecz rozwoju oferty inwestycyjnej w celu zapewnienia terenów pod nowe inwestycje, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiska przyrodniczego i ładu przestrzennego¹⁹.

2.6.4 System dokumentów strategicznych o znaczeniu krajowym oraz polityka unijna ochrony środowiska

Podstawą aktualnie obowiązującego systemu zarządzania rozwojem kraju jest ustawa z dnia 6 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Głównym dokumentem strategicznym, w oparciu o który prowadzona jest polityka rozwoju, jest: strategia średniookresowa – *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 z perspektywą do 2030 r.*²⁰ Realizacji celów rozwojowych, zawartych w strategii średniookresowej służy 9 strategii sektorowych.

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

¹⁸ OSI - określony w strategii rozwoju obszar o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do którego jest kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne (Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju)

¹⁹ Str. 86

²⁰ Uchwała nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), M.P.2017 poz. 260. – akt prawny uznany za uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

Mając na uwadze zarówno okres przejściowy pomiędzy dokumentami nowej i starej generacji oraz częste zmiany w polityce państwa dotyczące ochrony środowiska zrezygnowano z identyfikacji celów na szczeblu krajowym na rzecz unijnej polityki ochrony środowiska do 2030 roku, zwłaszcza że Polska ratyfikowała szereg konwencji międzynarodowych i porozumień wyszczególnionych poniżej. Pominęto konwencje i porozumienia nie mające żadnego związku ze środowiskiem Otwocka²¹, a tym bardziej obszarem planu:

1. Konwencja z Ramsar o ochronie mokradel - Konwencja o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego, sporządzona w Ramsarze dnia 2 lutego 1971 r. (Dz. U. z 1978 r. Nr 7, poz. 24 z późn. zm.);
2. Konwencja o ochronie światowego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego - Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji. (Dz.U. 1976 nr 32 poz. 190)
3. Konwencja Bońska o ochronie gatunków migrujących - Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, sporządzona w Bonn, 23 czerwca 1979 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 2, poz. 17);
4. Konwencja Berneńska o ochronie europejskiej fauny i flory oraz siedlisk przyrodniczych - Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk, sporządzona w Bernie dnia 19 września 1979 r. (Dz. U. z 1996 r. Nr 58, poz. 263 z późn. zm.);
5. Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 r. (Dz.U. 1999 nr 96 poz. 1110);
6. Konwencja o ochronie różnorodności biologicznej - Konwencja o różnorodności biologicznej, sporządzona w Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 184, poz. 1532);
7. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98);

W marcu 2022 roku Parlament Europejski potwierdził porozumienie osiągnięte z Radą w grudniu 2021 r. w sprawie ósmego ogólnego unijnego programu działań w zakresie środowiska (EAP), który ma ukierunkować unijną politykę ochrony środowiska do 2030 r. i dostosować ją do Europejskiego Zielonego Ładu.

Sześć priorytetowych celów tematycznych, które mają zostać osiągnięte do 2030 r. to:

1. łagodzenie zmiany klimatu w celu osiągnięcia celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r.;
2. adaptacja do zmian klimatycznych;
3. postęp w kierunku gospodarki dobrobytu, która daje planecie więcej niż zabiera;
4. dążenie do zerowego zanieczyszczenia, w tym w odniesieniu do szkodliwych chemikaliów;
5. ochrona, zachowanie i przywracanie różnorodności biologicznej oraz znaczne ograniczenie kluczowych presji środowiskowych związanych z śladami materiałowymi i konsumpcyjnymi UE, w tym poprzez cele UE w zakresie redukcji do 2030 r.

2.7. Istniejące zagospodarowanie obszaru planu

Projekt planu dotyczy zwartego obszaru o powierzchni ok. 84,65 ha położonego w obrębach ewidencyjnych 51, 52, 94, 95, 96, 98 (część) oraz skrawków obrębów 53, 54, 55, 56, 59, 92, 93, 97. Trójkątny w kształcie obszar planu ograniczają pasy drogowe ulic: Samorządowa, Czaplickiego, Warszawska, Żeromskiego. W granicach obszaru planu znalazły się także tereny kolejowe.

²¹ Konwencja sporządzona w Helsinkach dnia 9 kwietnia 1992 r. o ochronie środowiska morskiego obszaru Morza Bałtyckiego (Dz. U. z 2000 r. Nr 28 poz. 346); Konwencja o międzynarodowym handlu dzikimi zwierzętami i roślinami gatunków zagrożonych wyginięciem, sporządzona w Waszyngtonie dnia 3 marca 1973 r.(CITES) (Dz.U. 1991 nr 27 poz. 112); Konwencja o ochronie i użytkowaniu cieków transgranicznych i jezior międzynarodowych, sporządzona w Helsinkach dnia 17 marca 1992 r. (Dz.U. 2003 nr 78 poz. 702); Porozumienie o ochronie nietoperzy w Europie, podpisanego w Londynie dnia 4 grudnia 1991 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 96, poz. 1112); Porozumienie o Ochronie Małych Waleń Bałtyku i Morza Północnego sporządzonego w Nowym Jorku dnia 31 marca 1992 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 96, poz. 1108 z późn. zm.); Konwencja o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępie do sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska, sporządzona w Aarhus dnia 25 czerwca 1998 r. (Dz.U. 2003 nr 78 poz. 706); Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 r.(Dz.U. 1999 nr 96 poz. 1110)

Analizowany projekt planu dotyczy wschodniej części centrum miasta Otwocka, w większości w pełni zainwestowanej w postaci zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej oraz zabudowy z kilkoma mieszkaniami. Ta ostatnia jest bardzo charakterystyczna dla Otwocka, zwłaszcza tzw. Otwocka Uzdrowskiego i występuje w postaci starej zabudowy dawnych pensjonatów oraz nowej zabudowy zwanej niekiedy w nomenklaturze urbanistycznej „willami miejskimi”²².

Rys. 1 Obszar planu na tle ortofotomapy obrazującej zagospodarowaniu terenu.



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

Poddany analizie projekt planu dotyczy centrum Otwocka, którego zabudowa została zapoczątkowana w drugiej połowie XIX wieku i sukcesywnie jest kontynuowana do dzisiaj. Ortogonalna kompozycja przestrzenna układu kilkunastu kwartałów zabudowy została ukształtowana

²² budynek pośredni między domem jednorodzinny, a wielorodzinny blokiem, kojarzony z wysokim standardem wykonania i atrakcyjną okolicą; zazwyczaj wolnostojący z jedną klatką schodową, o nie mniej niż 4 i nie więcej niż 8 mieszkaniach, zlokalizowany na wydzielonej działce budowlanej.

na przełomie wieku XIX w i XX w. Od czasu pierwszej parcelacji, większość podstawowych działek została podzielona, często kilkakrotnie. Dzielenie a następnie grodzenie i zabudowa parceli stopniowo doprowadziła do zaniku leśnego charakteru krajobrazu części kwartałów zabudowy ukształtowanych na przełomie wieków w wyniku zalesiania ogrodów towarzyszących sanatoriom, pensjonatom i zabudowie letniskowej. Niemniej jednak zachowany starodrzew sosnowy i stosunkowo niewielka intensywność zabudowy sprawiają, że krajobraz tej części centrum znacząco różni się od drugiej części śródmieścia, położonej po drugiej stronie torów kolejowych. Zabudowa wielorodzinna pojawiła się tu stosunkowo późno i ma relatywnie niewielkie gabaryty – maksymalnie 4 kondygnacje. Intensywność zabudowy maleje wraz z oddalaniem się od linii kolejowej i powyżej ulicy Władysława Stanisława Reymonta, traci charakter miejski na rzecz zabudowy charakterystycznej dla przedmieść – mieszkaniowo-usługowej oraz niezabudowanych i nieogrodzonych enklaw leśnych przecinanych chaotycznie ścieżkami.

Fot. 1 - Pierzeja ulicy Warszawskiej/Orlej widziana z terenów kolejowych.



fot.2022 r DG

Fot. 2 Kościół na zakończeniu ulicy Kościelnej



fot. 2021 r DG

Fot. 3 - Willa Stasin - zabytek murowany



fot. 2021 DG

Fot. 4 – Mikołaja Kopernika 8 - zabytek drewniany



fot. 2021 DG

Fot. 5 - Budynek w stylu funkcjonalizmu przy ulicy Juliusza Słowackiego



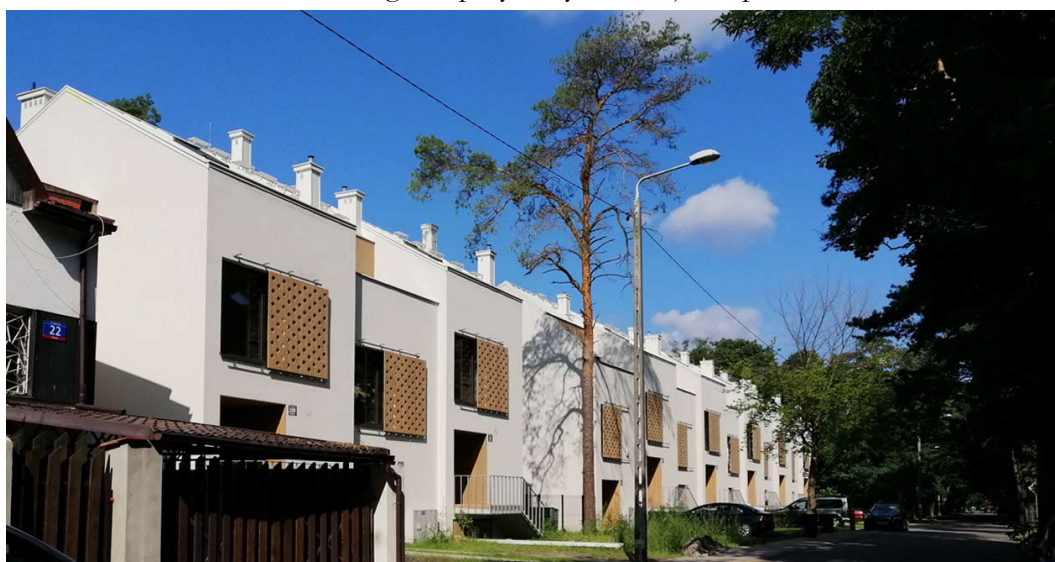
fot. 2021 DG

Fot. 6 - Ulica Fryderyka Chopina - wille miejskie



fot. 2021 DG

Fot. 7 - Nowa zabudowa szeregowa przy ulicy Mikołaja Kopernika



fot. 2021 DG

Fot. 8 - Dawne sanatorium m.st. Warszawy



fot. 2021 DG

3. METODYKA PRAC

W zakresie metodycznym wzięto pod uwagę następujące pozycje:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - art. 51 i 52;
- Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym (polski tekst w Dz. U. 1999 r. Nr 96 poz. 1110) wraz z Protokołem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Konwencji o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym (polski tekst w Dz. U. 2011 r. Nr 180 poz. 1074);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – nieobowiązujące.

Prace nad prognozą były prowadzone równocześnie z formułowaniem ustaleń zmiany planu. Na początku przeanalizowano stan środowiska, charakteryzując poszczególne komponenty, relacje między nimi oraz podstawowe procesy i prawidłowość ich przebiegu. Zidentyfikowano cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu oraz obszary, gdzie są realizowane formy ochrony przyrody. Wnioski z wykonanego rozpoznania posłużyły do sformułowania diagnozy stanu środowiska obszaru ewentualnego oddziaływania zmiany planu oraz identyfikacji problemów w funkcjonowaniu środowiska. Następnie sformulowano prognozę oddziaływania zmiany planu na środowisko. W prognozie uwzględniono możliwe znaczące oddziaływanie na elementy środowiska: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i inne dobra kultury, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy²³. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne.

Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko przeanalizowano dla tych komponentów środowiska, na które plan może mieć wpływ.

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

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

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

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

Aby kontrolować praktyczne skutki zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zarówno z punktu widzenia ich zgodności z ustaleniami planu, jak i ich potencjalnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz implementacji zaleceń i sugestii zawartych w niniejszej prognozie, niezbędne jest monitorowanie planu, czyli systematyczne prowadzenie obserwacji jego realizacji. Monitoring powinien umożliwić korygowanie działań, które nie przynoszą planowanych efektów i rezultatów, reagowanie na zmiany sytuacji w gminie.

Zgodnie z art. 32. ust 1 i 2 oraz art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent jest zobowiązany raz w czasie kadencji rady przeprowadzić i przedstawić radzie gminy analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

²³ zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 lit e Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Analiza taka, między innymi, obejmuje oszacowanie postępu w realizacji uchwalonych planów, jak również bada ich zgodność z obowiązującymi przepisami oraz z aktualnym studium uikzp.

Wobec braku przepisów wykonawczych, które określałyby zakres i metody sporządzania takiej analizy, problematyka skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi często jest pomijana lub sprowadzana do analizy zgodności z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi ustanowionych form ochrony przyrody.

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

W odniesieniu do analizowanego projektu planu zakres analizy powinien zwłaszcza obejmować:

- monitoring wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem, w szczególności udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- skuteczność ochrony istniejącego krajobrazu na obszarach ustanowionych form ochrony przyrody;
- skuteczność ochrony starodrzewia i lasów na gruntach leśnych nie wyłączonych z produkcji leśnej;
- skala i skutki grodzenia terenu w aspekcie defragmentacji siedlisk oraz zmian krajobrazu;
- intensywność i zasięg ekspansji inwazyjnych gatunków obcych (takich jak m.in. nawłóć kanadyjska, robinia akacjowa, czeremch amerykańska, rdestowiec ostrokończasty, róża pomarszczona, klon jesionolistny, dąb czerwony)
- obserwacje zmian w bioróżnorodności jako skutek introdukcji do ogrodów przydomowych gatunków obcych polskiej flory,

Nie przewiduje się prowadzenia osobnych badań określających skutki realizacji planu.

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

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

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

6. STAN ŚRODOWISKA

6.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Charakterystyka środowiska przyrodniczego została opracowana na dwóch poziomach. Ogólnie dla miasta oraz w zależności od potrzeb bardziej szczegółowo dla obszaru planu. Liczono się z potrzebą charakterystyki także otoczenia obszaru planu w razie stwierdzenia możliwości wystąpienia znaczącego oddziaływania będącego skutkiem zmiany obowiązujących planów lub nowego przeznaczenia lub zasad zagospodarowania terenu w przypadku terenów bez planów miejscowych. Należy zaznaczyć, iż katalog funkcji uwzględnionych w planie nie dopuszcza do realizacji przedsięwzięć, które zaliczane są do przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko.

6.1.1 Rzeźba terenu

Obszar miasta położony jest w obrębie południowo-wschodniego obrzeża Kotliny Warszawskiej. Najwyższe wzniesienia występują w obrębie wału wydmowego położonego w centralnej części miasta - wysokość kulminacyjnego punktu (góry Meran) przekracza 122 m n.p.m. Natomiast najniższe wysokości obserwuje się w rejonie ujściowego odcinka Świdra (poniżej 90 m n.p.m.). Deniwelacje terenu, w obrębie miasta przekraczają więc 30 m. Teren generalnie pochylany jest w kierunku północnym i zachodnim tzn. w kierunku dolin głównych rzek.

Wschodnia część miasta (dzielnice: Mładz, Wólka Mładzka, Jabłonna i Świerk) położona jest w mezoregionie Równiny Garwolińskiej, ukształtowanej przy dominującym udziale akumulacji

lodowcowej i modelowanej przez procesy erozyjno-denudacyjne oraz eoliczne. Zachodnia część miasta (Świder, Śródborów, Soplicowo, Anielin) leży w obrębie mezoregionu Doliny Środkowej Wisły, która powstawała jako wynik działania procesów różnowiekowej erozji i akumulacji rzecznej z udziałem sedymentacji eolicznej. Granica morfologiczna między obiema częściami miasta biegnie z północnego-zachodu na południowy-wschód i jest dość słabo czytelna w terenie oraz zamaskowana wydmami. Oddzielną jednostką geomorfologiczną Otwocka - lecz o niższej randze - jest erozyjna dolina Świdra rozcinająca oba mezoregiony.

Obszar opracowania znajduje się na tarasie nadzalewowym w rejonie występowania wzniesień wydmych, z tym, że akurat rzeźba powierzchni obszaru planu jest mało urozmaicona. Piękne wzniesienia wydmy znajdują się na północny zachód oraz na północny wschód (Ryc. 7)

Ryc. 7 - Obszar planu na tle mapy hipsometrycznej z cieniowaniem



6.1.2 Budowa geologiczna

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

Geologia i geomorfologia Dolina Wisły środkowej położona jest w marginalnej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, w obrębie niecki brzeżnej, która wyodrębniła się strukturalnie pod koniec górnej kredy w wyniku wypiętrzenia wału środkowopolskiego. Jest to długa depresja o przebiegu NW - SE, podzielona na trzy części: nieckę pomorską, warszawską i lubelską. Otwock położony jest w obrębie niecki warszawskiej i lubelskiej. Pod osadami górnej kredy i najniższego trzeciorzędu występują skały permu, triasu i jury. W trzeciorzędzie, po ruchach orogenyzy laramijskiej, w obrębie niecki warszawskiej i lubelskiej powstała rozległa depresja - niecka mazowiecka, którą wypełniają detryczne osady powstałe od eocenu po pliocen. W obrębie doliny Wisły środkowej ponad warstwą paleoceńską zalega ciągle warstwa dolno-oligocieńska zbudowana z mulków oraz piasków kwarcowych i glaukonitowych. Znajdujące się nad warstwą oligocieńską podłoże neogeńskie zbudowane jest z miocénskich ilów, mulków i piasków kwarcowych, a miejscami z utworów

plioceńskich (iłów, mulków, piasków). Współczesna dolina Wisły jest stosunkowo młodą formą morfologiczną ukształtowaną w czwartorzędzie, w wyniku zlodowacenia środkowopolskiego, podczas interglacjału emskiego. Dolinie Wisły towarzyszą po obu stronach wysoczyzny zbudowane z glin zwałowych, piasków i żwirów wodno-lodowcowych. W ich obrębie znajdują się pola piasków eolicznych, z których po zakończeniu zlodowacenia północnopolskiego powstały liczne wydmy. W strukturze litologicznej utworów powierzchniowych oraz geomorfologii doliny Wisły środkowej wyróżnić można dwie jednostki o układzie strefowym - taras nadzalewowy i nadwiślański taras zalewowy. Taras nadzalewowy budują mady rzeczne oraz piaski i żwiry rzeczne, na których rozwinęły się zespoły wydym, współcześnie w większości utrwalonych.

Do najważniejszych walorów krajobrazu należy zaliczyć znaczne zróżnicowanie form terenu, typowe dla pradoliny Wisły i obszarów starszej akumulacji lodowcowej oraz stosunkowo niski stopień przekształcenia krajobrazu. Pięknie wykształcone paraboliczne wydmy, o wysokości do 20 m, są charakterystyczne dla środkowej partii miasta.

6.1.3 Gleby

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

Pod względem geochemicznym zawartości metali w glebie, są niższe od przeciętnych zawartości tych pierwiastków w glebach obszarów niezabudowanych Polski lub im równe²⁴.

6.1.4 Złoża kopalin

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

6.1.5 Wody podziemne

W strefie doliny Wisły, główny poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach średnioziarnistych i drobnoziarnistych z domieszką żwiru. Osady te są pochodzenia rzeczno i rzeczno-lodowcowego z okresu zlodowacenia północnopolskiego i holocenijskiego.

Otwock położony jest w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Są to zbiorniki o charakterze porowym. Pierwszy z nich, występujący na całym obszarze, to trzeciorzędowy zbiornik GZWP nr 215A – Subniecka Warszawska, drugi to czwartorzędowy zbiornik GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły. Zbiornik ten został udokumentowany i określono dla niego strefę ochronną. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 616,68 tys. m³/d, a średni moduł zasobów dyspozycyjnych określono na 247 m³/24h/km².²⁵

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

Obszar planu położony jest w rejonie miasta (taras nadzalewowy) gdzie występuje wysoki stopień degradacji jakościowej wód podziemnych, ze względu na brak izolacji i punktowe ogniska zanieczyszczeń.²⁶

6.1.6 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe.

Obszar Otwocka, pod względem hydrograficznym, położony jest w regionie wodnym Śródkowej Wisły w zlewni Świdra, Jagodzianki i w bezpośredniej zlewni Wisły. Podlega Zarządowi Zlewni w Warszawie, przy czym zlewnia Świdra podlega Nadzorowi Wodnemu Mińsk Mazowiecki, natomiast zlewnia Jagodzianki NW Góra Kalwaria.

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

— Wisła PLRW 200021257 (Wisła od Pilicy do Jeziorki)

²⁴ Mapa geosrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

²⁵ Mapa geosrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

²⁶ Opracowanie ekofizjograficzne, Mapa rejonizacji warunków gruntowo-wodnych

— Świder PLRW 2000192569

— Jagodzianka PLRW 200024255899

— Kanał Południowy (Struga Pogorzelska, Dopływ z Karczewa) PLRW 20001725588

Wszystkie ww. JCWP zagrożone są ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych

Przez obszar opracowania, jego północno-wschodni kraniec przebiega wododział pomiędzy zlewniami elementarnymi Świdra (od dopływu spod Pęcina do Mieni) i Jagodzianki (od kanału Ulgi do ujścia).

Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. Koryto Świdra znajduje się w odległości ok. 2 km a koryto Wisły w odległości ok. 3 km od obszaru planu.

Obszar planu nie leży na terenach zagrożonych powodzią.

6.1.7 Warunki podłoża budowlanego

Obszar planu znajduje się w rejonie miasta, gdzie w podłożu występują nośne, średniozagęszczone piaski rzeczne o miąższości ponad 5,0 m, miejscami przykryte cienką warstwą osadów eolicznych. Zwierciadło wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. W nomenklaturze geologiczno-inżynierskiej takie warunki określone są jako bardzo korzystne co oznacza, że istnieje możliwość lokalizacji obiektów budowlanych bez większych ograniczeń²⁷.

Na obszarze Otwocka nie występują czynne osuwiska²⁸.

6.1.8 Warunki meteorologiczne

Warunki klimatyczne Otwocka są raczej typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego, przy czym w znacznym stopniu są modyfikowane przez doliny rzeczne oraz obecność wielkich kompleksów leśnych. Suma roczna opadu w Otwocku wynosi 628 mm. Jest wyższa o 66 mm od opadu w Warszawie. Prawie 62% opadów przypada na okres kwiecień - wrzesień. Zjawiska mgieł radiacyjnych, zamglenia i rosy najobficiej powstają w dolinach, zagłębieniach terenu, skrajach zawiętrzonych lasów, terenach zacisznych o ograniczonym przewietrzaniu. Ich powstanie jest ściśle zależne od warunków lokalnych. Najwięcej dni z burzą występuje w okresie letnim, od maja do sierpnia. W Otwocku maksimum przypada w czerwcu i lipcu - przeciętnie 7 dni. W ciągu roku jest średnio 26,7 dnia z burzą. W zimie na tym terenie jest najwięcej dni z pokrywą śnieżną i najdłużej się ona utrzymuje. W styczniu notuje się ok. 25 dni z pokrywą śnieżną. Zalega ona średnio 64 dni w roku.

Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 12,4°C a w najcieplejszym lipcu 23,7°C. Fakt ten należy tłumaczyć wpływem warunków podłoża. W okresie największego usłonecznienia i promieniowania słonecznego łatwo nagrzewające się podłoże wpływa na wystąpienie wysokich temperatur powietrza. Najniższa temperatura minimalna w Otwocku występuje w styczniu ok. -6,0°C. Rocznie w Otwocku jest ok. 18 dni bardzo mroźnych i ok. 35 dni mroźnych.

Dni charakterystyczne z temperaturą maksymalną wyższą niż 25°C (gorące) i powyżej 30°C (upalne) występują w cieplej połowie roku od kwietnia do września. W Otwocku jest ich najwięcej, w porównaniu z Warszawą o 4 dni więcej a w stosunku do Okęcia o ok. 7 dni. Średnie roczne zachmurzenie w Otwocku wynosi 67% pokrycia nieba. Teren Otwocka cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. Najwięcej dni pochmurnych obserwuje się w okresie zimowym, od listopada do lutego. W rejonie Otwocka przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza. Największą frekwencją cechuje się kierunek zachodni (W) - 16,8%. Znacznym udziałem cechuje się ponadto kierunek SW - (15,2%). Najmniejszy udział w ciągu roku ma kierunek: NE i N (5,4%) . W ciągu roku w Otwocku duży udział w kierunkach wiatru ma sektor południowy: w listopadzie i grudniu - SW i S, w styczniu, lutym i marcu - SE, S. W marcu dużą częstością cechuje się kierunek E a od kwietnia do sierpnia - N. Kierunek zachodni dominuje w lecie i jesienią.

²⁷ Opracowanie ekofizjograficzne, Mapa rejonizacji warunków gruntowo-wodnych.

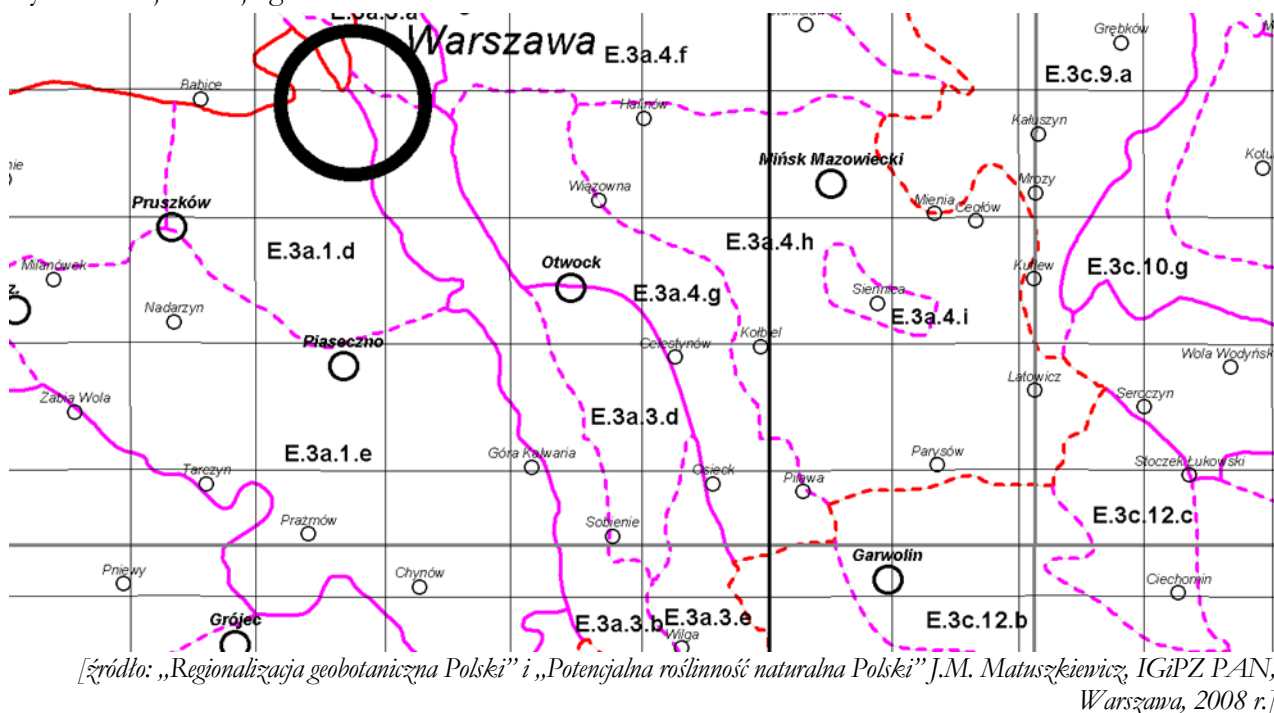
²⁸ Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

6.1.9 Szata roślinna

Według regionalizacji geobotanicznej J. M. Matuszkiewicza Otwock znajduje się w Dziale Mazowiecko-Poleskim (E) w Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej (E.3.) w Podkrajnie Południowomazowieckiej (E.3a). Północna i wschodnia część Otwocka położona jest w Okręgu Równiny Wołomińskiej (E.3a.4) w Podokręgu zwanym Otwockim (E.3a.4g) a południowo-zachodnia w Okręgu Nadwiślańskim Puławsko-Warszawskim (E.3a.4). Tereny doliny Wisły wydźwignione są jako Podokrąg Doliny Wisły "Puławy - Warszawa" (E.3a.3.b) a taras nadzalewowy jako Podokrąg Karczewski (E.3a.3.d). W Otwocku i okolicach określono kilka jednostek roślinności potencjalnej²⁹. Obszar planu położony jest na tarasie nadzalewowym, poza pasmem wzniesień wydmyowych. Zbiorowiskiem roślinnym właściwym dla siedliska obszaru planu (roślinnością potencjalną) jest zbiorowisko kontynentalnego boru mieszanego sosnowo-dębowego [Pino-Quercetum (=Quercopinetum + Serratulo-Pinetum)], w nomenklaturze leśnej zwany borem mieszanym świeżym [BMśw]. Siedliska borów są najliczniejsze w Otwocku i stanowią ponad 85% ogółu lasów.

Lasy w Otwocku zajmują (2022 r) ogółem 1723,68 ha z czego 64% lasy prywatne. Reszta to lasy Skarbu Państwa w większości w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów oraz 43,32 ha lasów należących do gminy. Prawie wszystkie lasy są lasami specjalnie chronionymi nazywanymi także lasami ochronnymi³⁰ Znaczenie gospodarcze lasów jest minimalne, spełniają one głównie funkcje uzdrowiskowo-klimatyczne, rekreacyjno-wypoczynkowe (miejskie) a także wodo- i glebochronne. Powierzchnia lasów ostatniej dekadzie spadła o blisko 70 ha - w roku 2013 było ich 1791,75 ha. Wskaźnik lesistości (2022 r.) wynosi 36,3% i jest wyższy od średniej krajowej (29,8%) oraz średniej lesistości województwa mazowieckiego. Przez ostatnią dekadę lesistość Otwocka zmalała o blisko 2%.

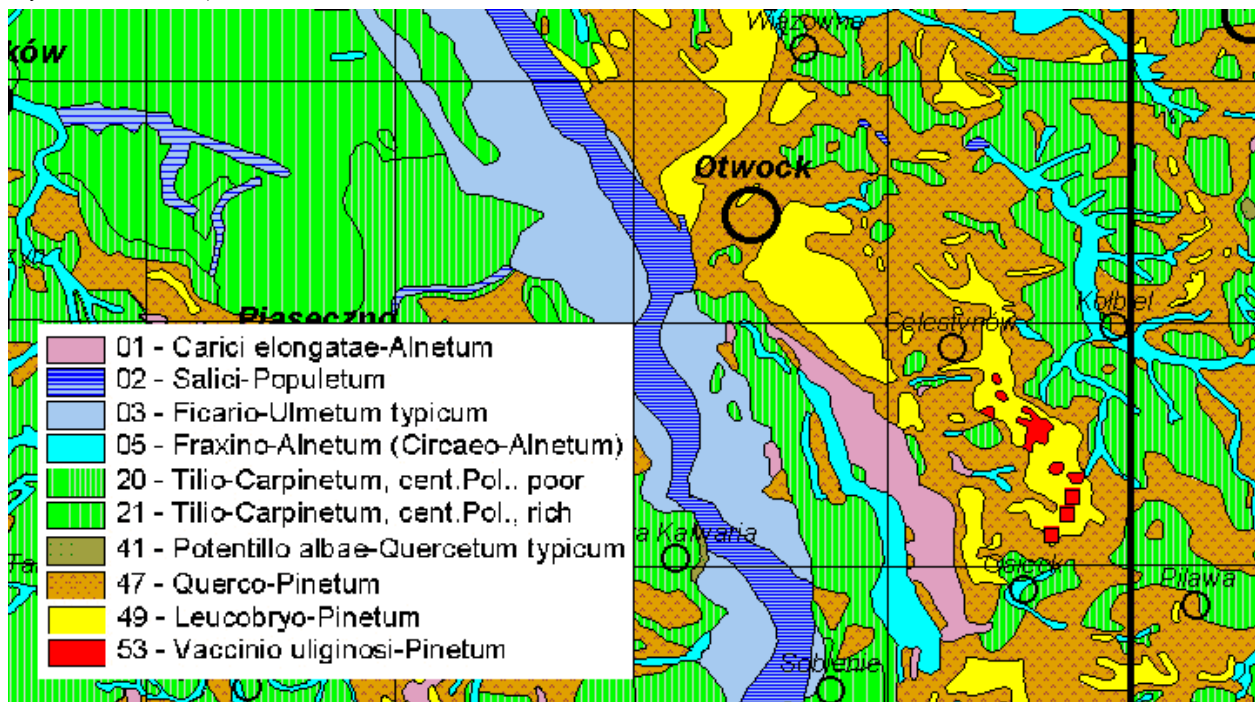
Ryc. 8 - Rejonizacja geobotaniczna



²⁹ Roślinność potencjalna - hipotetyczny stan roślinności, opisany fitosocjologicznymi jednostkami zbiorowisk roślinnych, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska.

³⁰ las pełniący (wyłącznie lub dodatkowo) funkcje pozaprodukcyjne związane z ochroną gruntów, wód, infrastruktury oraz terenów zamieszkałych przez człowieka i zagrożonych skutkami zjawisk żywiołowych (https://pl.wikipedia.org/wiki/Las_ochronny).

Ryc. 9 - Potencjalna roślinność naturalna



[Źródło: „Regionalizacja geobotaniczna Polski” i „Potencjalna roślinność naturalna Polski” J.M. Matuszkiewicz, IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.]

Bór mieszany świeży

Niezabudowane fragmenty obszaru planu zazwyczaj zajęte są borem mieszanym świeżym, mocno przekształconym w wyniku zabudowy i braku gospodarki drzewostanem.

Poza obszarami zurbanizowanymi są to lasy dębowo-sosnowe z udziałem innych gatunków drzew (brzozy, osiki, klonu) lub lasy wielogatunkowe o zmiennej dominacji, zwykle z trzema podwarstwami, z wyraźnie rozwiniętą warstwą krzewów, z runem o umiarkowanie bogatym florystycznie. Zatrzymywanie pyłów przez bory mieszane sosnowo-dębowe jest niewiele wyższe niż borów sosnowych. Podobnie niewielka jest zdolność tłumienia hałasu i hamowania prędkości wiatru.

Bioklimat borów mieszanych jest niejako połączeniem walorów typowych dla układów borowych i grądowych. Są to zbiorowiska pod względem bioterapeutycznym i psychoregulacyjnym uniwersalne.

Odporność boru sosnowo-dębowego na użytkowanie rekreacyjne jest na ogół znaczna, zarówno, jeśli chodzi o roślinność runa, jak i gleby. Maksymalna naturalna chłonność wynosi średnio około 10 osób/ha/dzień, ale mimo to zaleca się w tych lasach ograniczenie penetracji swobodnej, ze względu na łatwość zniszczenia fauny i flory glebowej. Środowisko boru mieszanego nadaje się do wszystkich form wypoczynku. Warunki panujące w tego typu lasach są optymalne do lokalizowania w nich domów letniskowych, sanatoriów (zwłaszcza na styku z borem sosnowym świeżym), domów wypoczynkowych itp. Równocześnie znaczna elastyczność siedlisk pozwala na ich dowolne kształtowanie. Jest to typ zbiorowiska uniwersalnego pod względem bioterapeutycznym, jak i urządzeniowo-rekreacyjnym.

Roślinność rzeczywista obszaru planu jest bardziej zróżnicowana od potencjalnej. Oddziaływanie człowieka na ekosystemy borowe przejawia się poprzez zmianę struktury wiekowej i gatunkowej. Presja antropogeniczna polega głównie na zabudowie terenu oraz urządzaniu ogrodów przydomowych lub urządzonej zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej lub usługowej. W lasach objawia się obecnością agresywnych gatunków obcych takich jak robinia akacjowa, czeremcha amerykańska, klon jesionolistny, dąb czerwony. W warstwie runa charakterystyczne dla boru ubogie runo złożone z mchów, porostów, małych krzewinek (jagoda, borówka) i grzybów, zastępowana jest zbiorowiskami o charakterze okrajkowym złożonymi z bylin i roślin jednorocznych (przełot, mniszek, czosnaczek, pokrzywa, wiesiołek, nawłóć, podagrycznik, niecierpek). Zabudowa działek leśnych doprowadza do degradacji warstwowej struktury lasu. Warstwa drzew jest istotnie przetrzebiona. Podrost praktycznie nie występuje, ponieważ warstwa runa leśnego stwarzającego warunki do smoodnawiania się drzewostanu, jest zwykle zastępowana monokulturą trawnika oraz zielenią urządzonej złożoną zazwyczaj z krzewów

i bylin obcych polskiej florze. Na działkach niezabudowanych podszyt³¹ jest zwykle zdominowany przez uciążliwe do wypalenia samosiewy robinii akacjowej. Mimo intensywnego zainwestowania większości obszaru planu, na większości nieruchomości zachował się starodrzew sosnowy, natomiast nielicznie występuje starodrzew dębowy – tylko na nieruchomościach o dużej powierzchni. Szczególny pod tym względem jest zaniedbany park otaczający budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza zlokalizowany przy ul. Samorządowej 16/20, gdzie przeważa drzewostan dębowy co sprawia, że na tym obszarze panują warunki zbliżone do dąbrowy świetlistej.

Budynek Sanatorium wraz z rozległym parkiem przyszpitalnym zostały wpisane do rejestru zabytków. Trwają prace nad koncepcją adaptacji budynku na cele mieszkaniowo-usługowe oraz w parku przyszpitalnym planowana jest nowa zabudowa o gabarytach charakterystycznych dla pensjonatów otwockich. Zapewne będzie się to wiązać z wycinką części drzewostanu.

Fot. 9 Zdegradowany bór mieszany świeży w granicach planu na północ od ul. Gabriela Narutowicza.



Foto: Dorota Gadomska, marzec 2022 r.

Obszar plan znajduje się poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych.

6.1.10 Fauna

Najbogatsze pod względem faunistycznym, na terenie Otwocka, są doliny rzeki Wisły i Świdra, ale niezwykle bogata jest fauna występująca w obrębie kompleksów leśnych wchodzących w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Występuje tu kilkadziesiąt gatunków ssaków, w tym duża grupa chronionych. Bardzo bogato jest reprezentowana awifauna, występuje tu około 140 gatunków ptaków, z których większość jest chroniona. Spotkać też można chronione gatunki gadów. Urbanizacja zmienia skład fauny naturalnych środowisk, zubaża różnorodność jej składu, a doprowadza do nadmiernej liczebności niektórych gatunków. Obecność zwierząt w miastach może oznaczać konflikty. Ich przyczyną są jednak z reguły zachowania i strategie człowieka. Zwierzęta trafiają bowiem do miast głównie wtedy, gdy te intensywnie się rozrastają i wchłaniają dzikie dotychczas tereny.

Na terenach niezabudowanych, w zieleni towarzyszącej zabudowie występują dość licznie zwierzęta takie jak: wiewiórki, kuny, małe gryzonie oraz liczne ptaki.

W granicach i w sąsiedztwie obszaru objętego planem mogą występować gatunki ptaków takie jak dzięcioły, kosy, jerzyki, gawrony, sierpówka, kopciuszek, kwiczoł, bogatka, sroka, wrona siwa, ogonówka, kawka, sójka, szpak, wróbel, mazurek, itd. Wszystkie żyjące w mieście gatunki ptaków i ich miejsca lęgowe objęte są ochroną prawną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody. Obowiązuje wobec nich szereg zakazów, które dotyczą zarówno samych zwierząt, jak i miejsc dla nich istotnych, zwłaszcza w okresie lęgowym.

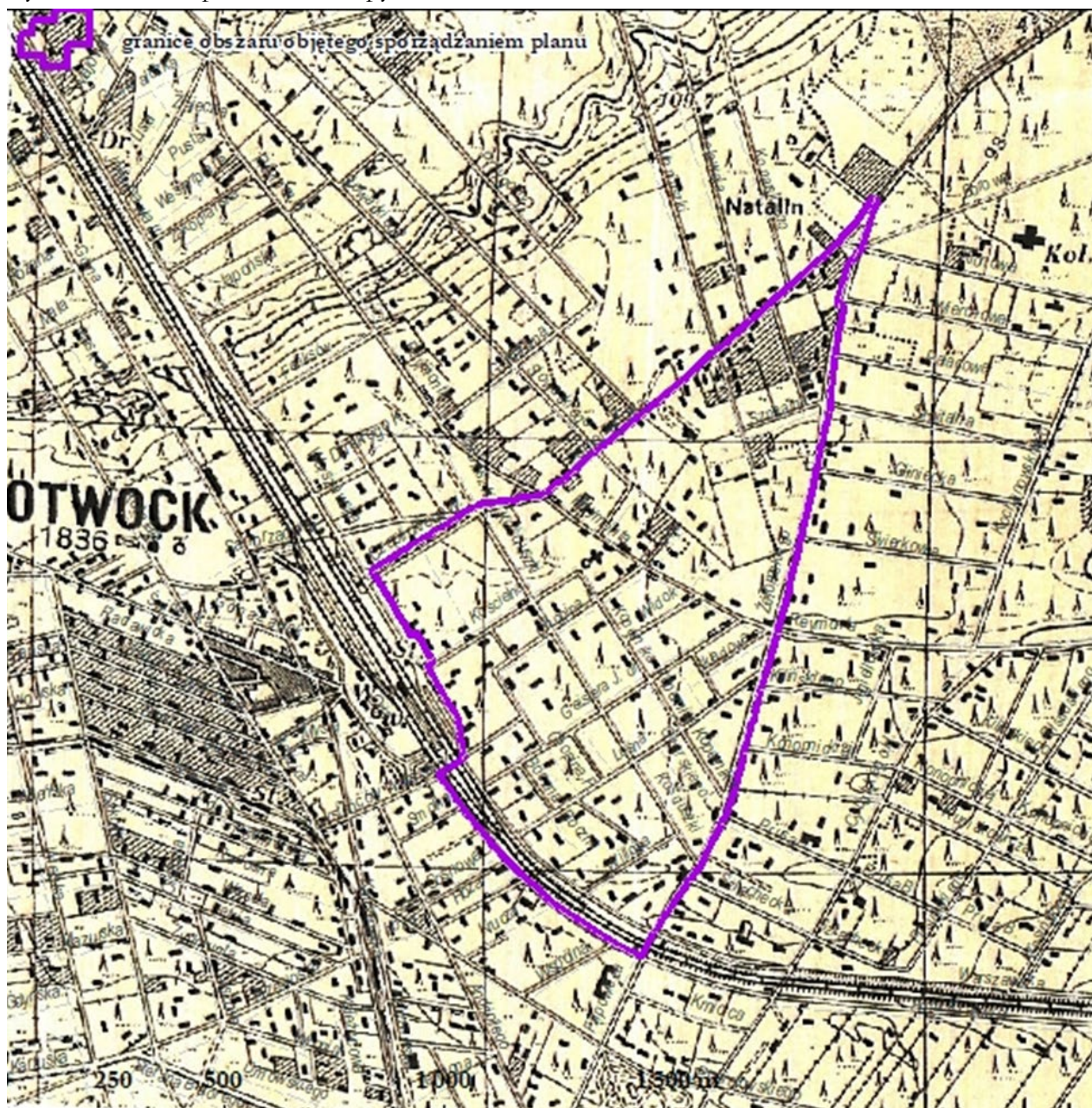
6.1.11 Zabytki i krajobraz kulturowy

Na krajobraz kulturowy Otwocka składają się wszystkie elementy przyrody ożywionej i nieożywionej (las, wydmy, dolina Wisły i dolina Świdra, podmokłe łąki i torfowiska, zarastające

³¹ Dolna warstwa w drzewostanie do wysokości ok. 4 m, złożona z gatunków drzewiastych i krzewiastych, chroniących i uaktywniających glebę oraz podnoszącą bioróżnorodność..

lasem odlogowane pola), w warstwie kulturowej natomiast obszary przekształcone przez człowieka, w tym układy ruralistyczne i urbanistyczne. Otwock swoje istnienie zawdzięcza uruchomieniu w 1877 r Drogi Żelaznej Nadwiślańskiej oraz rozwijającej się w II połowie XIX w modzie na letniska.³² Zapoczątkowany w okresie międzywojennym rozwój lecznictwa uzdrowiskowego związanego z leczniczymi walorami borów porastających wydmy spowodował powstawanie pensjonatów, domów sanatoryjnych i szpitali dziś zabytkowych obiektów architektury.

Ryc. 10 - Obszar planu na tle mapy z 1932 roku



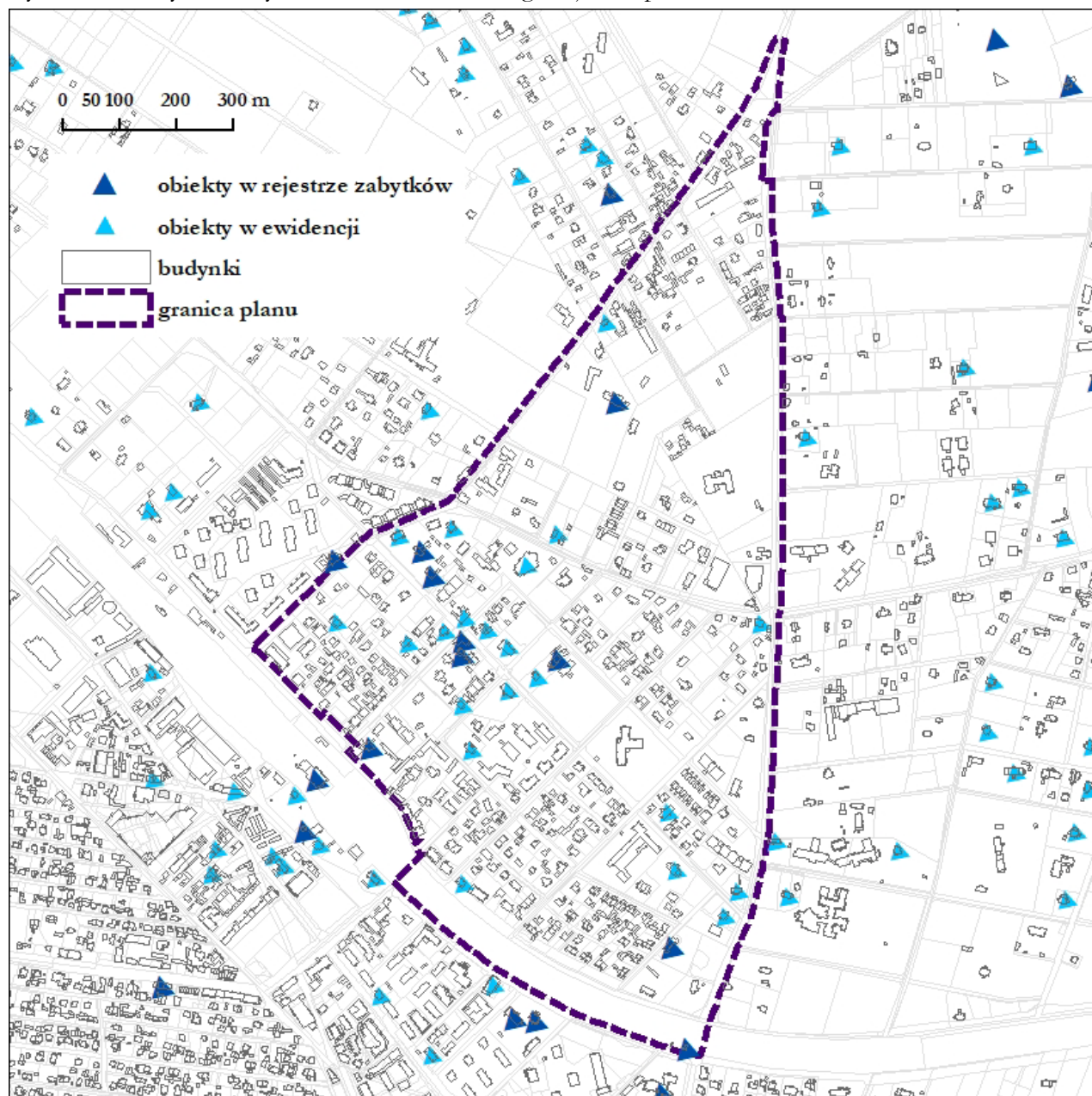
Źródło: mapa ze zbiorów własnych D.Gadomskiej

Kompozycja urbanistyczna i część zabudowy obszaru objętego planem pochodzi z najwcześniejszego okresu rozwoju Otwocka, w którym wokół stacji kolejowej szybko zaczęła się parcelacja gruntów i budowa osiedli willowych a następnie zabudowy sanatoryjnej, głównie dla ludności żydowskiej. Historyczny przebieg zachowały ulice, zwłaszcza najwcześniej wytyczona ulica Kościelna prowadząca z dworca kolejowego do kościoła, ulica Tadeusza Kościuszki i Warszawska, które pełniły rolę deptaków. Ulica Stefana Żeromskiego swoją szerokość i przebieg zawdzięczają

³² Spacerownik – Szlakiem Willi Otwockich,

faktowi, że łącznie z ulicą Samorządową (powyżej skrzyżowania z Borową) była trasą kolejki łączącej kolej nadwiślańską z cegielnią w Teklinku. Siatka ulic obszaru od kolei do ulicy Władysława Reymonta ma wyraźnie ortogonalny układ.

Ryc. 11- Formy ochrony dziedzictwa kulturowego rejonu opracowania



Dziesięć obiektów jest wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) przy czym w odniesieniu do Sanatorium Wiśniewskiego przy ul. Mikołaja Kopernika 8 i domu wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 20, decyzje o wpisie nie są ostateczne. Kolejnych 20 znajduje się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz jeden jest projektowany do umieszczenia w ewidencji (Kamienica barona Lessera).

Tabela 3 - Wykaz obiektów w rejestrze MWKZ z obszaru planu

l.p	Nazwa i datowanie	adres	Nr w rejestrze
1.	Obiekt mieszkalno-usługowy „Szeliga I” [ok.1919 (1935)]	Kościelna 18	A-1654
2.	Pensjonat „Szeliga II” [4 ćw. XIX w]	Kościelna 16	
	wraz z terenem obejmującym działki nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95	Kościelna 16 i 18	
3.	Willa „Nowość II” (1924)	Tadeusza Kościuszki 5	A-1553
4.	Willa „Nowość” (ok.1925)	Tadeusza Kościuszki 7	A-1554
5.	budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza (tzw. Sanatorium Sejmikowe) [1926-1929]	Samorządowa 16/20	A-1342
6.	Willa pałacyk „Julia” [ok.1900]	Warszawska 23	A-992
7.	Pensjonat [pocz. XX w.] wraz z posesją (?)	Willowa 6	A-1547
8.	domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej z budynkiem gospodarczym [ok.1880]	Armii Krajowej 8A	A-1695
9.	Sanatorium Wiśniewskiego	Mikołaja Kopernika 8	?
10	Dom wielorodzinny	Tadeusza Kościuszki 20	?

Tabela 4 - Wykaz obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu

l.p	Nazwa	adres	datowanie
1.	Dom mieszkalny	Fryderyka Chopina 16	l. 90 XIX w.
2.	Dom mieszkalny	Fryderyka Chopina 17	pocz. XX w.
3.	Kościół Parafialny pw. Św. Wincentego a' Paulo	Mikołaja Kopernika 1	1930-1935
4.	Dom Sanatorium Wiśniewskiego	Tadeusza Kościuszki 21	1905
5.	Willa	Kościelna 19	1890
6.	Willa	Kościelna 22	1 ćw. XX w.
7.	Pensjonat	Kościelna 23	1 ćw. XX w.
8.	Willa „Podole”	Tadeusza Kościuszki 15	1899
9.	Willa Gen. Jacymirskiego	Tadeusza Kościuszki 19	1890
10.	Willa „Aleksandryn”	Tadeusza Kościuszki 29	1 ćw. XX w.
11.	Willa „Elhade”	Tadeusza Kościuszki 30	1 ćw. XX w.
12.	Willa „Róża”	Tadeusza Kościuszki 32	1937
13.	Willa	Tadeusza Kościuszki 39	1 ćw. XX w.
14.	Willa „Na Górcie”	Prof. Stefana Kazimierza Malawskiego 10	4 ćw. XIX w.
15.	Willa „Stasin”	Władysława Reymonta 16	1892
16.	Willa „Lala”	Władysława Reymonta 29	ok.1893
17.	Dom	Władysława Reymonta 36/38	1936
18.	Willa	Samorządowa 8	1927
19.	Dom	Samorządowa 22A	1929
20.	Willa „Lucyna” („Oleńka”)	Warszawska 34	1900
21	Dom (kamienica barona Lessera)	Orla 26 (Warszawska 26)	1890-1893

Fot. 10 - Pensjonat i dom „Szeliga” - ul.Kościelna 16 i 18

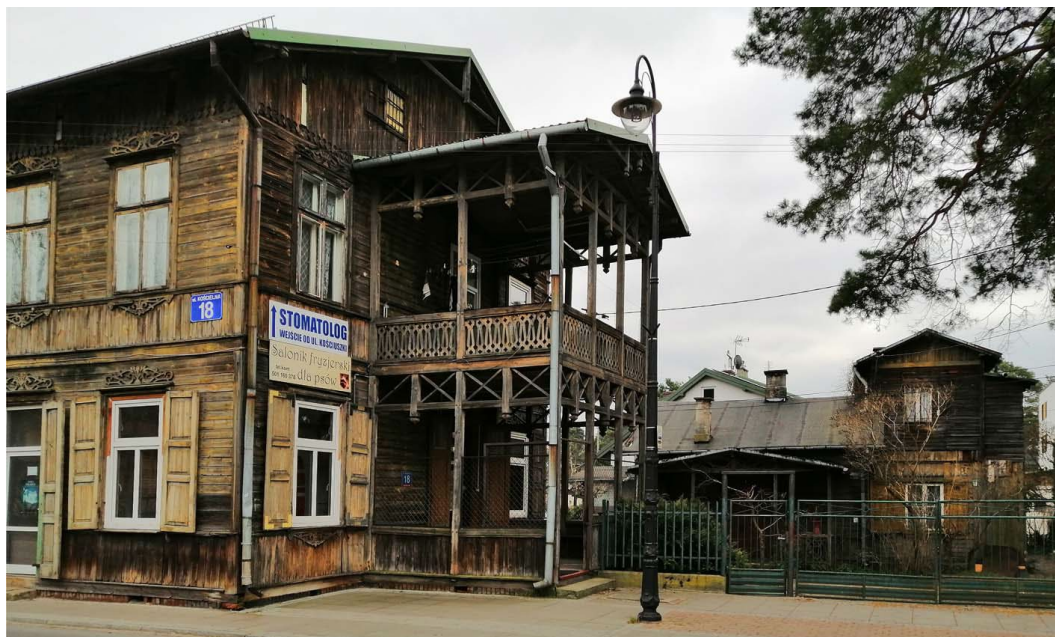


foto: 2021 DG

Fot. 11 - Willa "Nowość II", ul.Tadeusza Kościuszki 5



foto: 2021 DG

Fot. 12 - Willa "Elhade", ul.Tadeusza Kościuszki 30



foto: 2021 DG

Fot. 13 - Domek dróżnika z budynkiem gospodarczym, ul. Armii Krajowej 8A



foto:2022 DG

Fot. 14 - Kamienica barona Lessera, ul. Warszawska 26



Fot. 15 - Pierzeja ulicy Warszawskiej/Orlej, z lewej kamienica barona Lessera (okres międzywojenny)



źródło: Muzeum Ziemi Otwockiej

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

Obszar objęty planem znajduje się w granicach dwóch obowiązujących planów miejscowych uchwalonych w 2000³³ i 2001³⁴ roku. Plany przyjęto pod rządami poprzedniej ustawy o planowaniu i zakres ich ustaleń nie odpowiada w pełni wymaganiom stawianym planom sporządzanym aktualnie.

Dotyczy to w szczególności: definicji działki budowlanej, definicji zabudowy jednorodzinnej, orientacyjnych linii zabudowy, brak zgód leśnych, brak precyzyjnych ustaleń na wypadek scalen i podziałów, niepełnego zestawu wskaźników zagospodarowania terenu, określania wysokości budynków liczbą kondygnacji, formułowanie przepisów w formie zaleceń, brak precyzji w określeniu przeznaczenia terenów.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna nie różni się zasadniczo od struktury proponowanej projektem analizowanego planu zwłaszcza w odniesieniu do kompozycji urbanistycznej, układu i hierarchii dróg, układu terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

Najwięcej problemów stwarza definicja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dopuszcza w budynku 4 mieszkania. Powoduje to, powstawanie zabudowy w praktyce wielorodzinnej w kwartałach, gdzie mieszkańcy oczekują zabudowy jednorodzinnej w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.

W przypadku braku realizacji analizowanego projektu planu efekty zabudowy terenu byłyby mniej przewidywalne a brak zasad ochrony zabytków nie wpisanych do rejestru sprzyjałby niekontrolowanej ich przebudowie.

7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Funkcjonowanie miasta Otwock, powoduje zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie pozostaje bez wpływu na jakość środowiska przyrodniczego i skalę zachodzących w nim przekształceń. Poniżej przedstawiono poszczególne problemy pogrupowane według elementów środowiska oraz rodzajów presji na nie wywieranych.

7.1. Tendencje przekształceń środowiska przyrodniczego

7.1.1 Warunki aerosanitarne

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

Stężenie głównych zanieczyszczeń powietrza charakteryzuje zmienność w ciągu roku. Istnieje związek pomiędzy panującymi warunkami klimatycznymi oraz wysokim udziałem energetycznego spalania paliw w emisji zanieczyszczeń, szczególnie dwutlenku siarki i pyłu. Stan czystości powietrza w Otwocku jest monitorowany przez WIOŚ na stanowisku przy ul. Brzozowej 2.

Na podstawie klasyfikacji za rok 2017 według kryteriów ochrony zdrowia, strefa mazowiecka, pod względem poziomów dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenkiem węgla, benzenu, arsenu, kadmu i niklu kwalifikuje się do klasy A, w której nie stwierdza się przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń i zaleca się utrzymanie jakości powietrza na tym samym lub lepszym poziomie. Natomiast ze względu na zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM₁₀, pyłem zawieszonym PM_{2,5}, benzo(a)pirenem i ozonem, strefa została zakwalifikowana do klasy C, co spowodowało konieczność opracowywania programu ochrony powietrza. Taki program został przyjęty we wrześniu 2020 roku³⁵. W dokumencie zawarto działania tzw. ogólne, czyli te obowiązujące dla całego województwa, m.in.

³³ Uchwała Nr XXII/221/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 2000 r i opublikowana w Dz.Urz. woj.maz. Nr 177 poz. 2852 z 2001 r. i obejmuje tereny pomiędzy ulicami: Samorządową, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych i Żeromskiego.

³⁴ Uchwała Nr XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r. opublikowana w Dz. Urz. woj. maz Nr 171 poz. 2698 z 2001 r.; w granicach opracowania znajduje się obszar kwartałów I-III ograniczony ulicami Czaplickiego, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych, Żeromskiego, Warszawską i Armii Krajowej.

³⁵ [uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 08 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu](#)

sukcesywna wymiana lub likwidacja źródeł niskiej emisji poprzez inwentaryzację i wymianę kotłów, nasadzenia zieleni, czyszczenie ulic na mokro, zakaz używania dmuchaw do liści oraz szeroko pojętą edukację ekologiczną. Na realizację działań samorządy i mieszkańcy mają maksymalnie 6 lat.

Miasto Otwock znajduje się w wykazie obszarów występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów PM₁₀, PM_{2,5} a także benzo(a)pirenu od co najmniej dekady i w 2013 roku objęte zostało następującymi programami ochrony powietrza:

- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której zostały przekroczone poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM₁₀ i pyłu zawieszonego PM_{2,5} w powietrzu określony uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 164/13 z dnia 28 października 2013 r.³⁶;
- Program ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego, w których został przekroczony poziom docelowy benzo(a)pirenu w powietrzu określony uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 184/13 z dnia 25 listopada 2013 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 13009.

Mimo prowadzonych od ponad dekady działań naprawczych, jakość powietrza w Otwocku co prawda się poprawia, ale nadal okresowo występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz B(a)P. Oznacza to, że wszelkie działania polegające na eliminacji źródeł niskiej emisji, ochronie lasów i rozwoju terenów zieleni, powinny być kontynuowane, między innymi poprzez odpowiednie ustalenia dokumentów planistycznych.

7.1.2 Jakość wód podziemnych

Zagrożenia wód podziemnych wynikają z ich kontaktu z powierzchnią ziemi, wodami glebowymi, wodami powierzchniowymi oraz opadami atmosferycznymi. W miejscach, gdzie brak jest izolacji poziomu wodonośnego lub izolacja jest niepełna następuje szybka wymiana wody, a tym samym przemieszczanie się zanieczyszczeń. Takie warunki występują w granicach wydrmowego tarasu nadzalewowego gdzie położony jest obszar planu.

Badania stanu chemicznego jednolitych części wód podziemnych prowadzone są przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie w ramach monitoringu diagnostycznego oraz monitoringu operacyjnego (obejmującego wody o statusie zagrożonych nieosiągnięciem dobrego stanu chemicznego oraz zlokalizowanych na obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych).

Obszar miasta znajduje się w obrębie jednolitych wód podziemnych nr 66. Jak wynika z danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (dane zamieszczone na stronie internetowej <http://mjwp.gios.gov.pl/>), stan ilościowy i chemiczny wód nr 66 oceniony został jako dobry. Obowiązuje skala 5-cio stopniowa: I – jakość bardzo dobra, II- jakość dobra, III – jakość zadowalająca, IV – jakość niezadowalająca, V – jakość zła. Badania były wykonywane w roku 2016³⁷.

Pobór wody na potrzeby gospodarki i ludności prowadzony jest wyłącznie w oparciu o wody podziemne. Pobór wody systematycznie rośnie z 2740 dam³ w 2019 r do 3131 dam³ w 2022 r. Zużycie wody na jednego mieszkańca w ostatniej dekadzie wahała się pomiędzy 36,2 -39,3 m³ i w roku 2022 wyniosło 37,3 m³.

Odbiór i oczyszczanie ścieków, które stanowią główne zagrożenie dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych w Otwocku przebiega za pośrednictwem zbiorczej sieci kanalizacyjnej, przez opróżnianie zbiorników bezodpływowych i wywóz do stacji zlewnych oraz przez domowe oczyszczalnie ścieków. Obszar znajduje się w granicach aglomeracji i jest w pełni skanalizowany.

7.1.3 Klimat akustyczny

Strategiczne mapy hałasu są sporządzane przez zarządzających głównymi drogami, głównymi liniami kolejowymi lub głównymi lotniskami oraz prezydentów miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy.

³⁶ ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11273

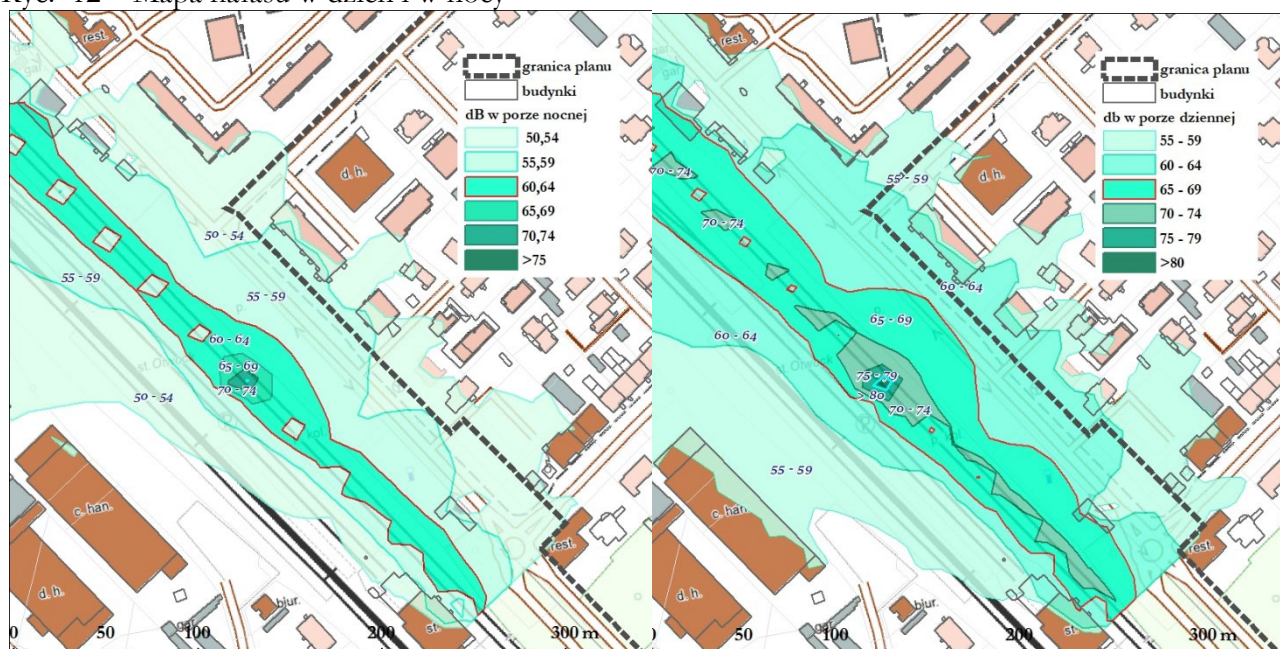
³⁷ Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, DBPU, Wrocław 2019 r., str.14.

W 2016 roku WIOŚ³⁸ przeprowadził ocenę akustyczną rejonu centrum miasta w zakresie emisji hałasu i oceny klimatu akustycznego dla 8 punktów pomiarowych – 4 dla hałasu kolejowego (ul. Armii Krajowej 5i 13, ul.Kornela Ujejskiego 2, ul.Literacka 6) i 4 dla hałasu drogowego (ul.Stefana Batorego 44, ul.Kornela Ujejskiego 2, ul. Armii Krajowej 8 i 13). Na analizowanym obszarze centrum Otwocka wystąpiły nieznaczne przekroczenia wartości dopuszczalnych ustalonych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Z map akustycznych i przeprowadzonej analizy wynika, że przekroczenia występują na niewielkich obszarach lub przy elewacji i dotyczą hałasu drogowego.

Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej o natężeniu większym niż 30 000 pociągów rocznie co odpowiada dziennemu natężeniu równemu 83 pociągów na dobę (P/d). Takie natężenie przejazdów obliguje PKP PLK S.A. do wykonania strategicznej mapy hałasu m.in. dla odcinka linii kolejowej na obszarze Otwocka.³⁹

Obszar opracowania z powodu lokalizacji przy kolei - narażony jest na występowanie hałasu pochodzenia komunikacyjnego o umiarkowanym natężeniu t.j. nie przekracza dopuszczalnych norm dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej t.j. 68 dB w porze dziennej i 59 dB w nocy.

Ryc. 12 – Mapa hałasu w dzień i w nocy



7.1.4 Gospodarka odpadami

Wszystkie gospodarstwa domowe z terenu Otwocka objęte są gminnym systemem odbioru odpadów komunalnych. W mieście działa punkt przeładunku i zgniatania śmieci oraz PSZOK – Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych przy ulicy Józefa Ignacego Kraszewskiego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.

W 2022 roku masa odpadów komunalnych wytworzonych przez jednego mieszkańca wyniosła 412 kg, co oznacza spadek w stosunku do wartości z ostatnich trzech lat, kiedy to wartość ta wynosiła w 2019 r. – 427 kg, w 2020 – 456 kg, w 2021 – 450 kg.

Sukcesywnie rośnie masa odpadów zbieranych selektywnie, z 4028 t w 2017 roku do 8608 t w roku 2022 a stosunek odpadów zebranych selektywnie do ogółu odpadów wynosi 47,3% (2022 r).

³⁸ Ocena akustyczna obszarów wokół punktów pomiarowych, w których w 2016 roku Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie wykonał pomiary; Dariusz Jadcak, Wydział monitoringu Środowiska.

³⁹ Strategiczna mapa hałasu dla odcinków linii kolejowych, po których przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie - województwo mazowieckie - PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Warszawa październik 2022

Występujące nielegalne praktyki z odpadami to porzucanie odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych takich jak zagłębienia terenu – naturalne i celowo przygotowane, lasy, starorzecza, działki. Sukcesywnie dzikie wysypiska są likwidowane i z roku na rok jest ich coraz mniej.

Na terenie Otwocka działa instalacja komunalna o znaczeniu regionalnym – składowisko odpadów, na którym są unieszkodliwiane odpady komunalne.

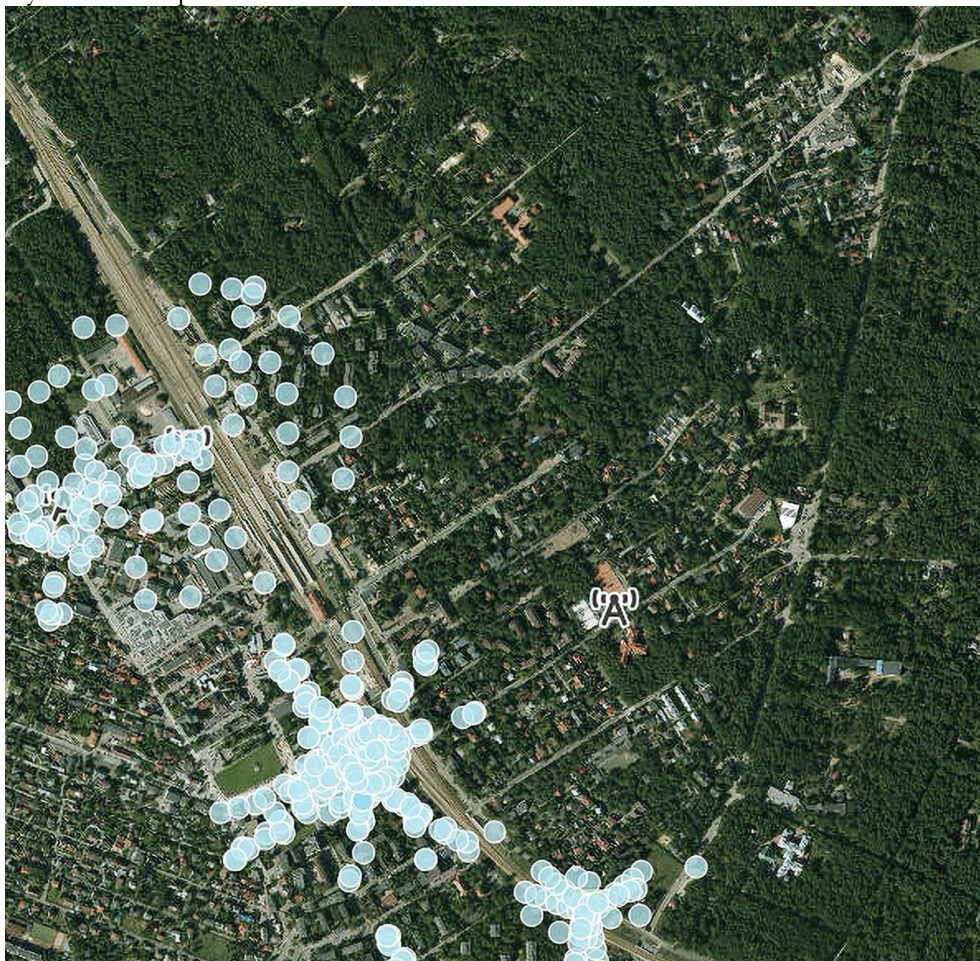
Obszary planu znajdują się w znacznym oddaleniu od składowiska a problem dzikich wysypisk śmieci nie występuje z jakimś szczególnym nasileniem.

7.1.5 Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące

W rozumieniu ustawy – Prawo ochrony Środowiska pola elektromagnetyczne (PEM) są to pola elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach z zakresu od 0 Hz do 300 GHz. W ramach PMS⁴⁰ bada się promieniowanie elektromagnetyczne z zakresu częstotliwości radiowych obejmujących pasmo co najmniej 3 MHz – 3 GHz.

Otwock w monitoringu poziomemu PEM został zaliczony do obszaru „pozostałe miasta” i średnia wartość w latach 2011, 2014, 2017 wyniosła dla tego obszaru odpowiednio 0,17, 0,35, 0,50 [V/m]. W punkcie pomiarowym Otwock [W_B_24], Skwer 7 Pułku Wolności – zostały wykonane pomiary w latach 2011, 2014, 2017. Wartość PEM liczona w V/m wyniosła odpowiednio: 0,63, 0,78, 0,83, a więc blisko dwukrotnie przekraczała średnią dla obszaru. Pomimo, że wartości są wciąż niewielkie i znacznie poniżej wartości dopuszczalnej [3 V/m] to tendencja wzrostowa jest bardzo szybka. Podwyższenie średnich może wynikać z instalowania większej ilości anten na stacji bazowej lub zwiększania mocy już istniejących anten dla potrzeb konsumentów.

Ryc. 13 – Mapa hałasu



Na obszarze planu znajdują się dwie stacje bazowe:

⁴⁰ Państwowy Monitoring Środowiska

- przy ulicy Mikołaja Kopernika 12, wieża rurowa sieci Plus
- przy ulicy Warszawskiej niedaleko od skrzyżowania z Willową na terenie kolejowym strunobetonowa wieża T-Mobile z urządzeniami także sieci Orange.
Ponadto w promieniu do 500 m od granicy planu znajdują się:
- nieomal na granicy planu, przy ulicy Armii Krajowej 1 – wieża Orange i T-Mobile,
- w odległości ok. 85 m, na dachu budynku usługowego pod adresem Powstańców Warszawy 3 wieża sieci Play,
- w odległości ok. 400 m, na dachu budynku usługowo-biurowego pod adresem Hugona Kołłątaja 4 – wieża sieci Play,
- w odległości ok. 380 m, na dachu budynku OZCE przy pod adresem Michała Elwiro Andriollego 65 – nadajniki Plus i Play.

Schemat na podkładzie ortofotomapy przedstawia wyniki pomiarów PEM⁴¹ rejonu planu. Żaden z pomiarów nie wykazał natężenie pola (składowa elektryczna) równego lub przekraczającego 7V/m. Aktualna dopuszczona przez Ministerstwo Zdrowia norma PEM dla częstotliwości powyżej 2 GHz wynosi 61 V/m. Mapa PEM przedstawia wyniki pomiarów pola elektromagnetycznego (PEM) wykonywanych w ich otoczeniu. Wszystkie pomiary PEM realizowane są przez akredytowane laboratoria. W obszarze PEM obowiązują ścisłe regulacje prawne określające m.in. dopuszczalne wartości natężenia PEM w środowisku oraz sposoby sprawdzania ich dotrzymania⁴².

Monitoring skażeń promieniotwórczych w środowisku realizowany jest zgodnie z zaleceniami Komisji Europejskiej, zawartymi w Rekomendacji Komisji z dnia 8czerwca 2000 r. o stosowaniu Artykułu 36 Traktatu Euroatomu dotyczącego monitoringu poziomów radioaktywności w środowisku w celu oceny ekspozycji całej populacji.

7.2. Istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Główne problemy związane z utrzymaniem terenów zieleni i obiektów chronionych to:

- 1) Zagrożenie dla drzew ze strony nowych inwestycji. Mogą mieć charakter zagrożeń bezpośrednich – np. zbyt bliskie sąsiedztwo zabudowy lub zagrożeń pośrednich – np. obniżanie się zwierciadła wód gruntowych.
- 2) Zanik powiązań przyrodniczych między obszarami o różnym statusie ochronnym oraz z innymi terenami cennymi przyrodniczo, na skutek zabudowy terenów otwartych.
- 3) Ekspansja obcych polskiej florze gatunków drzew i krzewów co powoduje wypieranie zbiorowisk rodzimych i obniżenie bioróżnorodności.
- 4) Rozdrobnienie powierzchniowe lasów prywatnych (mozaikowość) oraz zanik prawidłowo prowadzonej gospodarki leśnej w lasach i na gruntach leśnych. Presja właścicieli na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na tereny zabudowy zazwyczaj o dużej intensywności. Niska odporność na degradację większości lasów prywatnych – brak prowadzenia przewidzianych planem urządzenia lasów zabiegów.
- 5) Spadek biologicznej odporności drzewostanów w wyniku m.in.: chorób i szkodników, emisji zanieczyszczeń komunalnych i komunikacyjnych, długoletnie stosowanie środków chemicznych (soli) do zwalczania śliskości na placach i ulicach, groduzenia i izolacji zadrzewień.
- 6) Presja urbanizacyjna na tereny wolne od zabudowy, co uniemożliwia utrzymywanie powiązań przyrodniczych zadekretowanych archiwalnymi dokumentami planistycznymi,
- 7) Groduzenie prywatnych działek nadmiernie szczelnymi ogrodzeniami, co prowadzi do:
 - a) fragmentacji siedlisk i do ograniczenia roli ogrodów przydomowych jako korytarzy ekologicznych,
 - b) powstawania barier uniemożliwiających migrację fauny, czego wynikiem jest adyspersja genetyczna i chów wsobny

⁴¹ PEM – skrót od pola elektromagnetycznego

⁴² https://si2pem.gov.pl/about_pem/

- 8) Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i towarzyszącego jej uzbrojenia terenu co pogłębia fragmentację siedlisk.

Główne problemy związane z utrzymywaniem w należytym stanie wód podziemnych to:

- 1) Zaburzony bilans wodny na obszarach zurbanizowanych wynikający z nieprawidłowych relacji między wielkością opadów, infiltracją a spływem powierzchniowym, których konsekwencją jest redukcja zasilania poziomów wodonośnych i obniżanie się zwierciadła wód podziemnych, a także ograniczenie naturalnej retencji.
- 2) Prowadzenie odwodnień pod inwestycje.
- 3) Obecność źródeł zanieczyszczenia wód podziemnych: parkingi, składy, nieszczelności urządzeń kanalizacyjnych (w tym szamb), emisje pyłów i gazów, itp.; przy jednoczesnym braku naturalnej izolacji poziomów wodonośnych.
- 4) Brak kompleksowego rozwiązania problemu zagospodarowania okresowego nadmiaru wód deszczowych.

Główne problemy związane z utrzymywaniem w należytym stanie powierzchni ziemi to:

- 1) Przekształcenia naturalnej rzeźby wynikające z wprowadzania nowej zabudowy, rozwoju sieci ulicznej i infrastruktury technicznej – zwłaszcza dotyczy to subtelnych wzniesień wydmych w rejonie ulicy Prof. Stefana Kazimierza Malawskiego .
- 2) Uszczelnianie powierzchni terenu nawierzchniami nie- lub słabo przepuszczalnymi - asfaltem, elementami betonowymi itp.
- 3) Erozja gleby spowodowana nieprawidłowo dobranymi spadkami ukształtowania terenu oraz pozabawianiem terenu szaty roślinnej.
- 4) Wtórna degradacja chemiczna gleb jako wynik osiadania zanieczyszczeń powietrza.

Główne problemy związane z utrzymywaniem należytego stanu powietrza atmosferycznego to:

- 1) emisja powierzchniowa z lokalnych kotłowni i palenisk domowych, czyli tzw. emisja niska,
- 2) emisja zanieczyszczeń będąca wynikiem intensywnego ruchu samochodów, zarówno jako efekt spalania paliw pędnych, zwłaszcza oleju napędowego jak również jako efekt ścierania mechanizmów (zwłaszcza klocków i tarcz hamulcowych) jak i nawierzchni,
- 3) straty ciepła w budynkach.

Główne problemy związane z degradacją krajobrazu kulturowego to:

- 1) degradacja krajobrazu kulturowego wokół przedwojennych, nieczynnych obiektów szpitalnych, sanatoryjnych, dawnych pensjonatów,
- 2) lokalizacja mieszkań komunalnych w zabytkach,
- 3) znaczny udział budynków drewnianych wśród zabytków,
- 4) zły stan zabytków, niewłaściwie prowadzone remonty i termomodernizacje,
- 5) niewielki udział w krajobrazie miasta urządzonych terenów zieleni,
- 6) brak warunków do odnawiania się drzewostanu leśnego w rejonach Otwocka, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa dopuszczona na działkach leśnych;

Problem związany z utrzymywaniem w należytym stanie klimatu akustycznego to brak rozeznania, ile osób (zwłaszcza mieszkańców miasta) narażonych jest stale lub okresowo na hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

Problemy z zakresu bezpośrednich zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi oraz ich dobytku mogą być następstwem poważnych awarii, transportu materiałów niebezpiecznych, katastrof naturalnych, w tym powodzi oraz pożarów.

8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA

8.1. Formy ochrony przyrody

W Otwocku obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody⁴³ zajmują powierzchnię ponad 2095,87 ha (ok.44,3%) z tym, że w

⁴³ tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142

Ryc. 14 - Obszar planu na tle ustanowionych form ochrony przyrody



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

Źródło: opracowanie własne

Lp.	Nazwa obszaru	odległość
OBSZARY NATURA 2000		
1.	„Dolina Środkowego Świdra” – PLH140025	4,26 km
2.	„Dolina Środkowej Wisły” – PLB140004	2,92 km
3.	„Ostoja Bagno Całowanie” – PLH140001	3,03 km

⁴⁵ Wg <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

4.	„Bagno Calowanie” – PLB140011	3,03 km
5.	„Łąki Ostrówieckie” – PLH140025	4,26 km
6.	„Bagna Celestynowskie” – PLH140022	9,63 km
PARKI KRAJOBRAZOWE		
1.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	1,23 km
2.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	w obszarze
3.	Chojnowski Park Krajobrazowy	7,79 km
4.	Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina	7,60 km
OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU		
1.	Warszawski	w obszarze
2.	Nadwiślański	9,15 km
3.	Miński	12,30 km
REZERWATY		
1.	Świder	1,98 km
2.	Mszar Pogorzelski	2,74 km
3.	Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego	3,21 km
4.	Wyspy Świdorskie	3,30 km
5.	Wyspy Zawadowskie	5,05 km
6.	Łachy Brzeskie	7,00 km
7.	Łęgi Oborskie	7,93 km
8.	Olszyna Łyczyńska	7,89 km
9.	Grądy Celestynowskie	8,16 km
10.	Obory	9,53 km
11.	Bagno Bocianowskie	9,56 km
12.	Żurawinowe Bagno	11,53 km
UŻYTKI EKOLOGICZNE		
1.	Użytek 572	4,53 km
2.	Użytek 574	7,44 km
3.	Pogorzelska Struga – użytek 276	2,23 km
4.	Użytek 573	10,26 km
5.	Użytek 571	8,44 km
POMNIKI PRZYRODY		
1.	Glediczja trójcierniowa (Iglicznia trójcierniowa) - Gleditsia triacanthos	w obszarze
2.	Dąb szypułkowy	w obszarze
3.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	0,04 km
4.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	0,07 km
5.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,11
6.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,33
7.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvest	0,49

Źródło: <https://geoservis.gdos.gov.pl>

Tereny, objęte planem znajdują się w granicach lub w niedalekim sąsiedztwie (do 1,5 km):

- Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – północny kraniec planu w otulinie, reszta obszaru w odległości ok. 250 m;
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – północny kraniec planu, reszta obszaru w odległości ok. 250 m;
- Pomników przyrody (w odległości do 500m):
 1. Pomniki przyrody - Glediczja trójcierniowa (Iglicznia trójcierniowa) [w: 17 m, p: 65 cm, o: 204 cm]⁴⁶ - Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie

⁴⁶ [w – wysokość, p – pierśnica, o – obwódnicą]

- ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3631; Uchwała Nr VII/76/11 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 09.06.2011 r. Nr 98, poz. 3119; obr. 96, dz. ew. 44, przy Warszawskiej, na wysokości nr 37.
2. Pomnik przyrody – dąb szypułkowy [w: 20 m, p: 83 cm, o: 260 cm] – Uchwała Nr XIX/208/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 czerwca 2025 r. przy ul. Fryderyka Chopina naprzeciw posesji nr 16, obr. 95 dz. 63/7;
 3. Pomnik przyrody – dąb szypułkowy [w: 17 m, p: 121 cm, o: 380cm] - Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.02.2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 17.02.2004 r. Nr 32, poz. 981; obr. 93, dz. ew. 31/1;
 4. Pomnik przyrody – dąb szypułkowy [w: 18 m, p: 76 cm, o: 239cm] - Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3631; róg Armii Krajowej, osiedle OSM - obr. 46 dz.73/2;
 5. Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - *Pinus sylvestris* - Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego, Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3631, osiedle OSM obr. 46 dz.73/2;
 6. Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - *Pinus sylvestris* [w: 10 m, p: 78 cm, o: 245cm] - Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego, Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3631, osiedle OSM obr. 50 dz.37/2;
 7. Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - *Pinus sylvestris* [w: 15 m, p: 92 cm, o: 289cm] - Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego, Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3631, obr. 68 dz.5/4;

Fot. 16 - Pomnik Przyrody - Iglicznia trójcierniowa



foto: 2021 Dorota Gadomska (DG)

8.1.1 Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka

Park został utworzony w latach 1986-1988 i zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka⁴⁷. Park ma 15 710 ha powierzchni i położony jest w granicach administracyjnych dwóch dzielnic Warszawy, oraz poza Otwockiem w 7 innych gminach, w tym we wszystkich gminach bezpośrednio sąsiadujących z Otwockiem. Dla Parku wyznaczono także otulinę⁴⁸ o powierzchni 7992 ha.

Park składa się z dwóch obszarów – brak ciągłości dotyczy zurbanizowanych terenów Otwocka, które znalazły się w granicach otuliny. W granicach Parku na obszarze Otwocka znajdują się tereny Soplicowa i Pogorzeli.

Obszar planu znajduje się poza granicami MPK, ale niewielki fragment jest położony w jego otulinie co oznacza, że ustanowione planem przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania nie mogą stanowić jakiegokolwiek zagrożenia dla celów ochrony, dla których Park powołano. Przepisy planu powinny zabezpieczać Park przed zagrożeniami wynikającymi z działalności człowieka.

8.1.2 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Niewielki fragment planu, obejmujący skrzyżowanie ulic Samorządowej, Borowej i Stefana Żeromskiego, leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego⁴⁹. W 2007 roku Rozporządzenie (wraz ze zmianami) utraciło moc z dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu⁵⁰.

WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Ma powierzchnię 148 409,1 ha i położony jest na terenie 43 gmin oraz w m.st. Warszawa.

8.2. Powiązania przyrodnicze

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

W ramach europejskiego programu międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody opracowano w 1995 roku koncepcję krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA, która jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu.

Obszar Otwocka znajduje się w obrębie dwóch elementów Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET: obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym 23M – Doliny Środkowej Wisły oraz we wschodniej części korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym 44k – Świdra.

W 2005 r. na zlecenie Ministra Środowiska rozpoczęły się prace nad mapą sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 w Polsce. W 2011 roku powstała kompletna mapa korytarzy istotnych dla

⁴⁷ Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 31 stycznia 2001 r. Nr 13, poz. 118 oraz z 2002 r. Nr 236, poz. 6012

⁴⁸ wydzielony obszar ochronny wokół chronionego przyrodniczo terenu, zabezpieczający go przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka – wg Ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. Otulina nie jest formą ochrony przyrody.

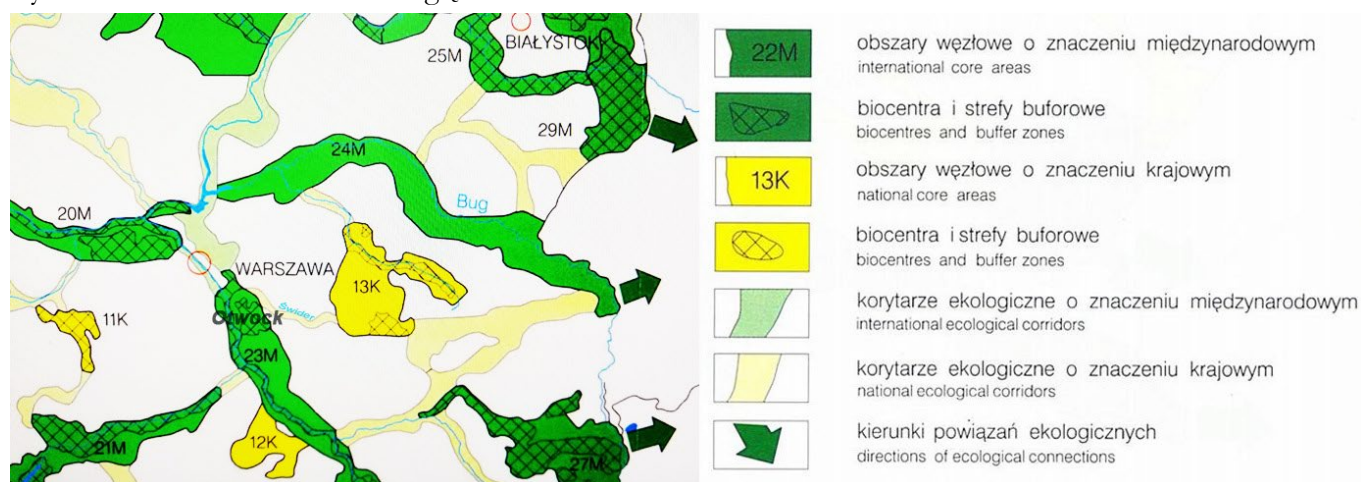
⁴⁹ Dz. Urz. Woj. Warsz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149.

⁵⁰ Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2007 nr 42 poz. 870.

populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-blotnych w skali krajowej i europejskiej. Lokalizację Otwocka względem tych korytarzy przedstawia mapa⁵¹.

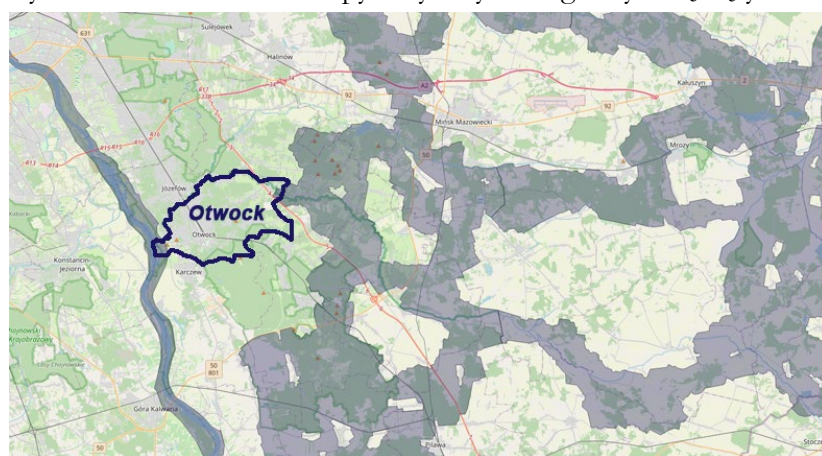
Wszelkie przedsięwzięcia realizowane na obszarze Otwocka powinny być oceniane w aspekcie utrzymania a tam, gdzie to możliwe, wzmocnienia ciągłości przyrodniczej korytarzy ekologicznych, także tych istotnych w skali lokalnej. Poza zabudową terenu barierami dla ciągów przyrodniczych są przede wszystkim bariery liniowe – drogi o znacznej szerokości i dużym natężeniu ruchu oraz ogrodzenia, które prowadzą do fragmentacji siedlisk

Ryc. 15 - Położenie Otwocka względem sieci ECONET-POLSKA



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

Ryc. 16 - Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce



8.3. Cele ochrony środowiska w kontekście analizowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie analizy dokumentów strategicznych określone zostały cele ochrony w kontekście analizowanego projektu dokumentu. Zaliczono do nich:

1. łagodzenie zmiany klimatu w celu osiągnięcia celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r.;
2. adaptacja do zmian klimatycznych;
3. postęp w kierunku gospodarki dobrobytu;
4. ograniczenie niskiej emisji;
5. ochrona, zachowanie i przywracanie różnorodności biologicznej;
6. eliminowanie ze środowiska groźnych dla rodzimej flory i fauny gatunków obcych.

⁵¹ Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

7. racjonalna (w dostosowaniu do potrzeb) gospodarka dobrami deficytowymi i nieodnawialnymi: przestrzenią nieurbanizowaną, krajobrazem naturalnym, cennym krajobrazem kulturowym, czystym powietrzem i wodą;
8. ochrona bogatego dziedzictwa kulturowego;
9. wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.

8.4. Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu

Poddany analizie projekt planu dotyczy oddziaływania na środowisko aktualizacji przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu obszaru o powierzchni 84,65 ha co przy powierzchni miasta liczącej 4731 ha stanowi niespełna 1,8% powierzchni miasta Otwocka.

Tabela 7 - Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu

Cel ochrony środowiska	Sposób uwzględnienia celu w planie
łagodzenie zmiany klimatu w celu osiągnięcia celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r.;	– ograniczenie zajmowania istniejących lasów i zadrzewień pod rozwój zabudowy – koncentracja i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, – ochrona i wprowadzanie zieleni towarzyszącej do pasów drogowych dróg publicznych, – ochrona istniejącego drzewostanu, zwłaszcza starodrzewu (ochrona drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól oraz drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 45 cm), – ponad 70% obszaru planu ma ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% i więcej, – stworzenie warunków do wykorzystania OZE
adaptacja do zmian klimatycznych	j.w
postęp w kierunku gospodarki dobrobytu;	– rozwój zabudowy z dostępem do pełnego uzbrojenia - w sąsiedztwie dróg z istniejącym uzbrojeniem, – ochrona i wprowadzanie zieleni towarzyszącej do pasów drogowych dróg publicznych, – tworzenie warunków do ochrony zabytków i ich adaptacji na budynki użyteczności publicznej lub inne funkcje zgodnie z aktualnymi potrzebami mieszkańców, – wielofunkcyjność,
ograniczenie niskiej emisji	– zakaz stosowania urządzeń na paliwa stałe, – wskazywanie do stosowania urządzeń na OZE
ochrona, zachowanie i przywracanie różnorodności biologicznej;	– ograniczenie zajmowania istniejących lasów i zadrzewień pod rozwój zabudowy – koncentracja i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, – ochrona istniejącego drzewostanu, zwłaszcza starodrzewu, – ponad 70% obszaru planu ma ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% i więcej, – na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów, – nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew na powierzchni biologicznie czynnej
eliminowanie ze środowiska groźnych dla rodzimej flory i fauny gatunków obcych.	– z ochrony wyłączone są drzewa gatunku robinia akacjowa i klon jesionolistny,

racjonalna (w dostosowaniu do potrzeb) gospodarka dobrami deficytowymi i nieodnawialnymi: przestrzenią nieurbanizowaną, krajobrazem naturalnym, cennym krajobrazem kulturowym, czystym powietrzem i wodą;	– ograniczenie zajmowania istniejących lasów i zadrzewień pod rozwój zabudowy – koncentracja i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy – ochrona istniejącego drzewostanu, zwłaszcza starodrzewu, – na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów, – nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew na powierzchni biologicznie czynnej, – wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji. – Nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi – tworzenie warunków do rewaloryzacji z adaptacją do nowych funkcji budynków zabytkowych,
ochrona bogatego dziedzictwa kulturowego;	– ochrona historycznie ukształtowanej kompozycji urbanistycznej, – ustanowienie ochrony planem 22 obiektów i ustalenie dla nich indywidualnych zasad ochrony.
Wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.	– wszystkie powyżej wymienione

9. PRZEWIDYWANY WPŁYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO I DZIEDZICTWO KULTUROWE

Art. 51 ust.1 pkt 2 lit. e Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Wpływ na wymienione komponenty środowiska ma różnego rodzaju oddziaływanie, związane głównie z formą zagospodarowania terenu.

Z analizy przewidywanego planem przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu wynika, że na obszarze opracowania można się spodziewać realizacji zespołu przedsięwzięć, które mogą oddziaływać na środowisko, zarówno przyrodnicze jak i kulturowe. Biorąc pod uwagę fakt, że mamy do czynienia z obszarem zurbanizowanym a celem planu jest relatywnie niewielka regulacja obowiązującego prawa miejscowego - brak przesłanek, aby spodziewać się znaczącego oddziaływania na środowisko tej części Otwocka jako efektu realizacji ustaleń planu. Uwzględniając fakt, że regulacja jako podstawę przyjmuje zrównoważony rozwój, którego ważnymi elementami uwzględnionymi w planie jest koncentracja zabudowy, wielofunkcyjność, ochrona dóbr nieodnawialnych, ochrona bioróżnorodności – jeżeli oddziaływania wystąpią to będą one niewielkie, i głównie pozytywne. Na podkreślenie zasługuje zwłaszcza to, że stworzenie warunków do koncentracji zabudowy na obszarze w pełni uzbrojonym, w konsekwencji uchroni przed urbanizacją inne, nieurbanizowane obszary Otwocka.

W opisie uwzględniono tylko przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne.

Na wstępie dokonano wstępnej oceny czy w wyniku uchwalenia planu będą mogły być realizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko⁵². Chodzi oczywiście o nowe przedsięwzięcia, niemożliwe do realizacji na podstawie obowiązujących planów.

Analiza wykazała, że ze względu na znacznie większą precyzję ustaleń nawet w przypadku braku zmiany przeznaczenia (funkcji terenu) plan znacznie ogranicza realizację przedsięwzięć, które potencjalnie mogą mieć negatywny wpływ na komponenty środowiska a przez to na całe środowisko i zdrowie ludzi (w porównaniu do obowiązującego prawa miejscowego). Dotyczy to zwłaszcza precyzji w ustaleniu wskaźników zagospodarowania terenu takich jak minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wskaźnik intensywności zabudowy w tym maksymalnej intensywności nadziemnej.

Na obszarze planu przewiduje się głównie zabudowę mieszkaniową o małej lub średniej intensywności oraz zabudowę usługową związaną z obsługą mieszkańców, której ewentualne negatywne oddziaływanie (hałas, odory, emisje) muszą ograniczać się do terenu własnej działki inwestycyjnej. Są to wszystko przedsięwzięcia nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak również w większości nie zaliczane do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać.

9.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną⁵³

Przez różnorodność biologiczną rozumie się różnorodność gatunkową i siedliskową oraz liczebność gatunków.

Siedlisko⁵⁴ to zespół czynników abiotycznych (klimatyczno-glebowych), niezależnych od biocenozy (rośliny i zwierzęta), które panują w określonym miejscu, działających na rozwój poszczególnych organizmów, ich populacje lub całą biocenozę. Siedlisko określa warunki istnienia zajmujących je typów zbiorowisk roślinnych i związanych z nimi zgrupowań zwierzęcych.⁵⁵

Na obszarze, którego dotyczy aktualizacja planów, w postaci opracowania nowego planu urbanizacja została zapoczątkowana w ostatniej ćwiartce XIX wieku i stopniowo postępuje, generalnie od linii kolejowej w kierunku północno wschodnim. W XIX wieku, wbrew powszechnej opinii, lesistość tej części obecnego Otwocka, podobnie zresztą jak pozostałych była znacznie mniejsza i nie był to zwarty kompleks leśny o charakterze puszczy, a raczej mozaika lasów sosnowych i zagajników wśród wrzosowisk, muraw, pastwisk i słabych gruntów rolnych. Wraz z powstawaniem willi i pensjonatów, teren był grodzony a ogrody zagospodarowywane i zadrzewiane. Niekiedy piaszczysty grunt był „glinowany” w celu urządzania warzywników czy klombów⁵⁶.

W tej sytuacji od ok. 150 lat, naturalne biocenozy lasów sosnowych i wrzosowisk były modyfikowane i antropogenizowane, by ostatecznie stać się mozaiką zbiorowisk zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, letniskowej i usługowej. Projekt planu w tym względzie nic nie zmienia, jedynie kładzie nacisk na ochronę zachowanego drzewostanu, który w części jest pozostałością naturalnego boru sosnowego a po części wynikiem urządzania ogrodów (dosadzanie świerków, dębów, klonów, lip, robinii).

Realizacja projektu planu nie będzie miała istotnego wpływu na aktualna bioróżnorodność biologiczną analizowanego obszaru

⁵² Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26.

⁵³ Przez **różnorodność biologiczną** rozumie się różnorodność gatunkową i siedliskową oraz liczebność gatunków.

⁵⁴ w terminologii prawnej Unii Europejskiej w związku z programem Natura 2000 używane jest pojęcie **siedliska przyrodniczego**, wprowadzone w celu identyfikacji obszarów lądowych lub wodnych o określonych cechach środowiska przyrodniczego, wyodrębnianych w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Termin ten nawiązuje do biogeocenozy albo ekosystemu obejmując postaci lub fragmenty tych układów identyfikowane zwykle przez określone zbiorowiska roślinne lub warunki geograficzno-ekologiczne. Nie należy mylić tego terminu z definicją siedliska stosowaną w biologii i ekologii oraz z typologią siedlisk leśnych stosowaną w leśnictwie.

⁵⁵ Wikipedia – wolna encyklopedia

⁵⁶ Wille w Otwocku i warunki pobytu tamże (z trzema planami objaśniającymi) opisane przez Edmunda Diehla, reprint, Józefów 2014; str.6

9.2. Oddziaływanie na zwierzęta

Tereny, których aktualizacja planu dotyczy położone są w dość dużym oddaleniu od ostoj zwierząt (kompleksy leśne, tereny rolne) oraz od ważnych wielkoobszarowych form ochrony przyrody. Realizacja planu nie będzie wiązała się z ryzykiem negatywnego oddziaływania na świat zwierzęcy tych obszarów. Co do presji na świat zwierzęcy obszarów zurbanizowanych, biotop obszaru opracowania nie ulegnie istotnym przekształceniom w wyniku realizacji ustaleń planu. Z jednej strony dojdzie lokalnie do usunięcia drzew w celu realizacji zabudowy ale z drugiej strony, plan stwarza warunki do rozwoju terenów zieleni towarzyszącej komunikacji czy usługom w budynkach użyteczności publicznej.

Realizacja planu lokalnie zmodyfikuje warunki życia zwierząt, co jednak nie będzie miało istotnego znaczenia dla świata zwierzęcego występujących w dalszym sąsiedztwie form ochrony przyrody.

9.3. Oddziaływanie na rośliny⁵⁷

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

Na poziomie gatunkowym oddziaływanie wystąpi na etapie realizacji dopuszczonej planem zabudowy mieszkaniowej i usługowej, natomiast na poziomie fitocenozy wystąpi w fazie końcowej budowy i podczas eksploatacji. Można się spodziewać, że część istniejącego drzewostanu – zwłaszcza sosnowego i dębowego - zostanie zaadaptowana do kompozycji roślinnej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (pan to nakazuje), a wtórna fitocenoza boru sosnowego świeżego zostanie przekształcona w kierunku zbiorowisk charakterystycznych dla terenów zieleni parkowej lub różnych wariantów zbiorowisk ogrodów przydomowych. Jeżeli kompozycja roślinna ogrodów przydomowych zostanie dobrana do warunków siedliskowych, wówczas bioróżnorodność i krajobraz kulturowy może ulec wzbogaceniu – poprawie jakościowej.

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

W wyniku realizacji planu uśredniony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niewiele się zmieni i można liczyć na pozytywne zmiany jakościowe polegające na zastępowaniu inwazyjnych gatunków roślin (robinii, klonu jesionolistnego) gatunkami bardziej wartościowymi, rodzimymi.

Realizacja planu lokalnie zmodyfikuje szatę roślinną, co jednak nie będzie miało istotnego znaczenia dla flory występujących w sąsiedztwie form ochrony przyrody.

9.4. Oddziaływanie na hydrosferę

Hydrosfera to ogół wód na danym obszarze obejmujący wody podziemne i powierzchniowe: rzeki, jeziora, bagna, a także woda zawarta w atmosferze i biosferze.

Na obszarze planu i w promieniu 2 km od planu nie występują wody otwarte. Najbliżej jest Świder, od którego plan dzieli w prostej linii odległość ok. 2 km, niemniej jednak obszar planu nie leży w zlewni Świdra. Realizacja planu, nie będzie oddziaływać na Świder ani bezpośrednio, ani pośrednio.

W dolinie Wisły, w zachodniej części powiatu otwockiego, poziom wodonośny stanowią piaski rzeczne o łącznej miąższości do 40 m. Bardzo duże odnawialne zasoby wód tej warstwy są intensywnie eksploatowane na cele komunalne. Plan przewiduje zaopatrzenie dla celów bytowych z sieci miejskiej oraz docelowo odprowadzenie ścieków także do sieci miejskiej. Niemniej jednak ze względu na brak izolacji pomiędzy wodami gruntowymi a poziomem wodonośnym, plan zapobiegawczo nakazuje uszczelnienie powierzchni służącej do przejazdu i postoju pojazdów mechanicznych.

W celu odnawialności zasobów, nakazuje także zagospodarowanie wód opadowych z dachów na terenie działek własnych.

⁵⁷ Przez **roślinność** rozumie się wpływ na stan roślinności.

Realizacja planu nie wpłynie negatywnie ani na wody powierzchniowe ani na wody podziemne

9.5. Oddziaływanie na atmosferę i mikroklimat

Zanieczyszczenie powietrza to gazy oraz aerozole (cząstki stałe i ciekłe unoszące się w powietrzu), które zmieniają jego naturalny skład. Mogą one być szkodliwe dla zdrowia ludzi, zwierząt i roślin, a także niekorzystnie wpływać na glebę i wody. Trzy podstawowe grupy źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza to: przemysł, transport - zwłaszcza drogowy oraz gospodarka komunalno-bytowa, zwłaszcza wytwarzanie ciepła.

W związku z realizacją planu nie przewiduje się żadnych istotnych oddziaływań na powietrze. Zaopatrzenie w ciepło zapewniać będą indywidualne urządzenia o standardach określonych prawem oraz z urządzeń zasilanych z OZE – odnawialnych źródeł energii. Aktualnie sezonowo występują przekroczenia norm zawartości pyłu w powietrzu, spowodowane niską emisją. Wraz z rewaloryzacją starej zabudowy i realizacją nowej, stan powietrza powinien ulegać poprawie.

W przypadku realizacji planu nie dojdzie do zauważalnych zmian w klimacie (topoklimacie) ze względu na relatywnie niewielką skalę zmian – obszar planu od dawna jest zurbanizowany. Wolno postępujące, stopniowe zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu niektórych kwartałów będą nieistotne w ujęciu zmian klimatu zachodzących w skali miasta czy rejonu.

Realizacja planu nie niesie ze sobą ryzyka istotnych negatywnych skutków dla jakości powietrza i zmiany w mikroklimacie

9.6. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi⁵⁸ i zasoby naturalne⁵⁹

Obszar planu jest zurbanizowany a ukształtowanie terenu praktycznie płaskie, z wyjątkiem niewielkiego wzniesienia w rejonie Willi „Na Górcie” przy ulicy prof. Stefana Malawskiego. Realizacja planu nie spowoduje trwałych zmian w ukształtowaniu powierzchni a jedynie przejściowo i na niewielką skalę rzeźba terenu zostanie naruszona podczas realizacji nowych budynków. Ustalenia planu nie dopuszczają do trwałej zmiany rzeźby terenu, mało prawdopodobna jest także masowa budowa budynków podpiwniczonych, co wiązałoby się przejściowo z przemieszczeniem mas ziemi. Realizacja zabudowy mieszkaniowej, modernizacja układu drogowego i budowa brakującego uzbrojenia nie niosą ze sobą ryzyka zanieczyszczenia gleb.

W granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, nie występują udokumentowane złoża surowców przewidziane do eksploatacji.

Realizacja planu nie wpłynie negatywnie na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne

9.7. Promieniowanie elektromagnetyczne

Pola elektromagnetyczne występujące w środowisku mogą negatywnie oddziaływać na poszczególne jego elementy, w tym na organizmy żywe. Źródłem promieniowania niejonizującego mogą być: elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje radiowe i telewizyjne, łączność radiowa, radiotelefony i telefonia komórkowa, stacje radiolokacji i radionawigacji.

Na obszarze planu w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu lub zasad zagospodarowania terenu nie dojdzie do realizacji nowych wymienionych wcześniej źródeł emisji promieniowania.

9.8. Oddziaływanie na klimat akustyczny

Standardy jakości klimatu akustycznego zależą od funkcji i przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Hałas występujący w środowisku ma swoje źródła w przemyśle i niektórych działalnościach gospodarczych i usługowych oraz transporcie drogowym, kolejowym i lotniczym.

⁵⁸ Przez **powierzchnię ziemi** rozumie się glebę i jej jakość, gleby organiczne, gleby klas chronionych oraz rzeźbę terenu.

⁵⁹ Przez **zasoby naturalne** rozumie się udokumentowane złoża surowców.

Na obszarze planu ani w jego sąsiedztwie przemysł nie występuje ani nie był planowany. Podobnie brak jest zabudowy usługowej czy produkcyjnej, która może być istniejącym lub potencjalnym źródłem ponadnormatywnego hałasu. Obszary znajdują się poza strefą oddziaływania kolei jak również nie jest problemem hałas transportu lotniczego.

Realizacja planu nie niesie ze sobą ryzyka pogorszenia klimatu akustycznego.

9.9. Oddziaływanie na krajobraz⁶⁰ i zabytki

Realizacja planu, jeśli będzie miała wpływ na zabytki czy dobra kultury to będzie to wpływ pozytywny. Plan obejmuje ochroną 23 zabytkowe budynki oraz stwarza warunki do zachowania pozostałej przedwojennej zabudowy. Parametry nowej zabudowy zostały tak dobrane, aby stworzyć właściwy kontekst dla zabudowy zabytkowej. Skuteczność ochrony będzie zależeć jednak od świadomości właścicieli oraz wielkości środków jakie zechcą przeznaczyć na rewaloryzację swoich zabytkowych budynków lub przynajmniej niepogarszania ich obecnego stanu. Należy mieć jednak świadomość, że bez wsparcia finansowego i naukowego prywatni właściciele w większości nie podążają rewaloryzacji zabytkowej zabudowy.

Wpływ na krajobraz w największym stopniu będzie zależał od wrażliwości estetycznej i ekologicznej inwestorów oraz ich możliwości finansowych, talentu architektów i architektów krajobrazu, kolejności zabudowy i zasiedlania aktualnie wolnych posesji oraz relacji pomiędzy zabudową prywatnych posesji a realizacją inwestycji publicznych, takich jak budowa infrastruktury, dróg i oświetlenia. Dopiero po kompleksowej realizacji inwestycji prywatnych i publicznych można spodziewać się podniesienia walorów krajobrazu kulturowego obszaru planu. Warto przypomnieć, że na większości obszaru walory są wysokie. W okresie dochodzenia do stanu docelowego, określonego planem – walory plastyczne krajobrazu będą zróżnicowane w poszczególnych kwartałach a nawet ich fragmentach. Niewątpliwie plan stwarza warunki do zachowania zabytkowej zabudowy poprzez ustalenie indywidualnych zasad postępowania z poszczególnymi budynkami. Kluczowe znaczenie w przywróceniu świetności większości budynkom zabytkowym będą miały jednak uwarunkowania ekonomiczne. Bez dofinansowania ze strony Państwa, większość prywatnych właścicieli może nie sprostać rewaloryzacji a następnie utrzymywaniu drewnianej zabudowy w należytym stanie.

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

9.1. Oddziaływanie na ludzi

Obszary, którego plan dotyczy jest w większości zamieszkały, znajdują się tu liczne obiekty użyteczności publicznej, zapewniające usługi oświaty, kultury, rozrywki, sportu, handlu i kultu religijnego. W części powyżej ulicy Władysława Reymonta na wielu nieruchomościach prowadzona jest działalność gospodarcza – usługi i drobne rzemiosło. Zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza w wydaniu średnio ekstensywnym jak ma to miejsce w przypadku analizowanego planu, nie jest uznawana jako przedsięwzięcie, które może negatywnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, zwłaszcza, że zabudowie a nawet ulicom towarzyszy zielen. Zagospodarowanie wolnych nieruchomości zapewne będzie trwało wiele lat i okresowo będą występowały przemijające uciążliwości związane z budową czy przebudową domów, niemniej jednak trudno uznać, iż wpłynie to jakkolwiek negatywnie na ludzi. Obszar jest uzbrojony we wszystkie media a ulice są oświetlone. Zrealizowane są drogi rowerowe. Generalnie wzrost populacji, modernizacja infrastruktury, ogrodzeń i oświetlenia, rewaloryzacja starej zabudowy, oraz zagospodarowanie działek zwiększy przynajmniej w subiektywnym odczuciu mieszkańców walory krajobrazu, komfort i bezpieczeństwo życia na obszarze planu. Mieszkanie w tej części Otwocka zapewne uznawane jest za prestiżowe. Plan stwarza warunki, aby docelowo ta część Otwocka była wizytówką miasta.

Realizacja planu przyniesie pozytywne skutki dla ludzi

⁶⁰ Przez **krajobraz** rozumie się pokrycie terenu oraz rzeźbę terenu.

9.2. Zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Plan miejscowy to dokument, który nie zawiera regulacji ustalających kolejność realizacji dopuszczonych planem inwestycji i przedsięwzięć. Określa docelowe ramy, w których zawiera się ogromna gama kombinacji zagospodarowania terenu na osi czasu.

Realizacja planu to konieczność przeprowadzenia szeregu procesów, w efekcie których istniejąca fragmentarycznie w granicach planu seminaturalna hylocenoza (biocenoza leśna) zostanie zastąpiona sztuczną urbicenozą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kilkurodzinnej i wielorodzinnej oraz usług. Wśród oddziaływań jakie do tego doprowadzą warto wspomnieć o standardowych robotach niezbędnych przy realizacji zabudowy. Jest to wykarczowanie części szaty roślinnej, wykopy, przemieszczanie ziemi w obrębie i poza obszar inwestycji w tym najcenniejszej warstwy zwanej humusem. Realizacja wymienionych robót silnie przekształca biotop a co za tym idzie dochodzi likwidacji istniejącej fito i biocenozy a nawet mikrocenozy na obszarze planowanej zabudowy. Podczas budowy emitowany jest zwiększony hałas, który zakłóca spokój mieszkańców i zwierząt oraz okresowo może wzrosnąć zapylenie powietrza, jeśli roboty budowlane prowadzone są w okresie bez opadów.

W przypadku analizowanego planu, wolnych od zabudowy lub z możliwością dogęszczenia zabudowy jest kilka kwartałów, głównie zlokalizowanych w północnej części obszaru planu, zwłaszcza w sąsiedztwie ulicy Stanisława Moniuszki i Szpitalnej. W części południowo zachodniej, nowych inwestycji można spodziewać się przy ulicy Fryderyka Chopina oraz w kwartale ograniczonym ulicami: Willowa, Tadeusza Kościuszki, Stefana Żeromskiego, Warszawską.

Większe roboty budowlane, pobudzone aktualizacją planu mogą objąć maksymalnie 20% obszaru. Nie ma powodu sądzić, aby nowe inwestycje były prowadzone z większą intensywnością niż dotychczas, tym bardziej że sytuacja demograficzna Otwocka nie sprzyja pojawieniu się nagle koniunktury w budownictwie zwłaszcza realizacji zabudowy o wysokim standardzie, jaka powinna dominować w tym śródmiejskim, historycznym rejonie miasta. Jeszcze mniej jest prawdopodobne aby wszystkie możliwe inwestycje były realizowane w jednym czasie, co ewentualnie prowadziłoby do kumulacji niektórych oddziaływań.

Tabela 8 - Oddziaływania zagrożeń wynikających z realizacji planu na główne komponenty środowiska⁶¹

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

⁶¹ na podstawie tabeli mgr inż. arch. kraj. Hanny Czajkowskiej

- X – oddziaływania o niewielkiej presji
- X – oddziaływania istotne negatywne
- X – oddziaływania potencjalnie pozytywne

Plan tworzy warunki do koncentracji zabudowy na obszarze w pełni uzbrojonym, w konsekwencji uchroni przed urbanizacją inne, nieurbanizowane obszary Otwocka.

9.3. Wpływ ustaleń Planu na ustawowe formy ochrony przyrody

Zgodnie z art. 55 ust. 2 ustawy o oś projekt dokumentu nie może zostać przyjęty, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, a nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to: nadrzędny interes publiczny, brak rozwiązań alternatywnych, zapewnienie wykonania kompensacji.

Obszar planu w większości położony jest poza granicach form ochrony przyrody. Niewielki fragment (skrzyżowanie Samorządowej z Borową i Stefana Żeromskiego) przeznaczony pod drogę publiczną znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, której zadaniem jest zabezpieczenie MPK przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Otulina nie jest formą ochrony przyrody.

W granicach planu, w pasie zieleni towarzyszącej ulicy Warszawskiej (na wysokości posesji o numerze adresowym 37), rośnie Iglicznia trójcierniowa, która w 2009 roku została formalnie uznana za pomnik przyrody. Plan wskazuje 15m strefę ochronną dla pomnikowego drzewa w której wprowadza ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto w promieniu do 500 m znajduje się dalszych 5 drzew – pomników przyrody, dwa dęby i trzy sosny. Najbliższy granicy planu dąb rośnie w odległości ok. 40 m od południowo-zachodniej granicy obszaru planu, a więc w odległości blisko trzykrotnie większej niż standardowe strefy ochronne ustanawiane wokół pomników przyrody. Realizacja planu nie będzie oddziaływać na wymienione drzewa.

Odległość do najbliższego obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony „Dolina środkowego Świdra” wynosi ok 3 km, przy czym ze względu na położenie obszaru planu w innej zlewni oraz w innej jednostce fitosocjologicznej i fizjograficznej niż obszar Natura 2000 – trudno znaleźć jakiegokolwiek związku pomiędzy oboma obszarami oraz wskazać możliwości oddziaływania między tymi obszarami.

Ocena oddziaływania na środowisko, w tym na ustawowe formy ochrony przyrody, projektu planu sprowadza się do porównania stanu aktualnego do stanu po uchwaleniu planu, a w praktyce do zbadania czy dogęszczanie zabudowy – stwarza ryzyko negatywnego wpływu na formy ochrony przyrody.

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

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

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

10. PODSUMOWANIE PROGNOZY

Przedmiotem analiz jest rejon Otwocka, którego urbanizacja rozpoczęła się blisko 150 lat temu. W tym okresie praktycznie na całym obszarze doszło do przekształcenia większości komponentów środowiska, zwłaszcza gleby, ukształtowania terenu, szaty roślinnej. Wraz ze zmianami tych komponentów, zmieniał się świat zwierzęcy, dostosowując się do aktualnie panujących warunków.

Ukształtowany w ten sposób krajobraz kulturowy będzie podlegał dalszym przekształceniom, których tempo będzie zbliżone do dotychczasowego, przy czym na większości terenu, gdzie zagospodarowanie osiągnęło przynajmniej na jakiś czas stabilny charakter zmiany będą minimalne. W granicach planu znajdują się jednak też nieruchomości, które aktualnie nie są zabudowane, co biorąc pod uwagę historię Otwocka zazwyczaj oznacza, że z różnych powodów pierwotna zabudowa została zniszczona lub rozebrana z powodu złego stanu technicznego. Zadrzewienia i fragmenty lasów, które zachowały się głównie na tych niezabudowanych, a w każdym razie niezamieszkałych parcelach – są zbiorowiskami antropogenicznymi, zwłaszcza dotyczy to gatunków liściastych, ponieważ pierwotnym zbiorowiskiem tych terenów, zanim zaczęły powstawać tu lotniska był bór sosnowy. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą działań z zakresu przeznaczania terenów na określone cele oraz określanie zasad zagospodarowania a zwłaszcza zabudowy jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zrównoważony rozwój Otwocka, zwłaszcza w okresie trendu zmniejszania się liczebności populacji lub jej stabilizacji na pewnym poziomie, powinien polegać na zabudowie wolnych uzbrojonych terenów oraz przebudowie terenów już zurbanizowanych w celu polepszenia warunków życia a w konsekwencji także podniesienia jakości życia⁶² mieszkańców. Analizowany plan skupia się na tych dwóch aspektach planowania przestrzennego i ma typowy, regulacyjny a nie kreatywny charakter. Celem planu nie jest przejęcie pod zabudowę nowych terenów, lecz bardziej optymalne wykorzystanie terenów zurbanizowanych, co jednak ważne – charakter tej urbanizacji jest ekstensywny i przejawia się w znacznym udziale powierzchni i terenów, które zachowują biologiczną aktywność, rozumianą jako możliwość życia roślin i zwierząt.

W tym kontekście, plan nie prowadzi do istotnego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej. Uśredniony wskaźnik pbc dla całego obszaru planu docelowo może zostać ograniczony do 51%, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo usługową, średnia ta wynosi 62%.

Okolo 2% powierzchni planu pozostanie terenami o pełnej aktywności biologicznej (lasy) a dalsze 16,5% powierzchni obszaru planu pozostanie terenami o wysokiej aktywności biologicznej (teren biologicznie czynny stanowi 70-80% powierzchni działki);

Ze względu na wiele możliwych do realizacji przedsięwzięć w ramach dopuszczonego planem przeznaczenia terenu, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania obszaru planu. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na środowisko, jakie może wynikać z realizacji projektu planu. Niemniej jednak wszystkie możliwe inwestycje będą miały oddziaływanie nie wykraczające poza obszar inwestycji.

Plan poświęca wiele uwagi ochronie najcenniejszych elementów krajobrazu kulturowego, zwłaszcza ochronie kompozycji urbanistycznej i zachowanej zabudowie, która z jednej strony ma walory architektoniczne a z drugiej walory społeczno-edukacyjne ze względu na powiązanie ze sławnymi postaciami historii Otwocka (i nie tylko).

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

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

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

Dokonana ocena i analizy wykazały brak przesłanek do twierdzenia, że realizacja planu może wywołać skutki, które doprowadzą do uruchomienia procesów degradacyjnych w środowisku obszarów opracowania i terenów sąsiednich, co w konsekwencji wpłynęłoby niekorzystnie na jakość życia

⁶² Według definicji Światowej Organizacji Zdrowia (WHO, World Health Organization) **jakość życia** to „indywidualny sposób postrzegania przez jednostkę jej pozycji życiowej w kontekście kulturowym i systemu wartości, w którym żyje, oraz w odniesieniu do zadań, oczekiwań i standardów wyznaczonych uwarunkowaniami

ludzi i uniemożliwić zrównoważony rozwój miasta. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji ustaleń projektu planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska nie ulegnie zmianom, określanym w przepisach jako istotne.

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

Projekt planu nie ustala ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Działania przewidziane w projekcie planu: nie są przydatne w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska; nie są powiązane z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Dokonana ocena i analizy wykazały brak przesłanek do twierdzenia, że realizacja zmiany planu może wywołać skutki, które doprowadzą do uruchomienia procesów degradacyjnych w środowisku obszarów opracowania i terenów sąsiednich, co w konsekwencji wpłynęłoby niekorzystnie na jakość życia ludzi i uniemożliwić zrównoważony rozwój gminy. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji ustaleń projektu planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska nie ulegnie zmianom, określanym w przepisach jako istotne.

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

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

12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Mając na uwadze zakres terytorialny planu, stan zagospodarowania terenów oraz postanowienia Studium nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych istotnie różniących się od przyjętego.

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

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko jako efektu realizacji ustaleń planu. W tej sytuacji nie ma konieczności specjalnego (wybiegającego poza standardy określone przepisami) monitoringu realizacji ustaleń planu.

14. WNIOSKI

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

- 1) Zgodnie z prawem ochrony środowiska konieczne jest prowadzenie monitoringu w zakresie uciążliwości mogących mieć wpływ na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie ludzi oraz realizację celów ochrony przyrody.
- 2) Należy chronić i kontynuować byt istniejących już biocenoz (kompleksu żywych składników ekosystemu), ewentualnie dostosowując je do nowych warunków, zamiast tworzyć biocenozy od nowa, co wymaga wielu lat (dziesięcioleci). Dotyczy to zwłaszcza enklaw leśnych w obiektach o dużej powierzchni.
- 3) W celu maksymalnej ochrony starodrzewia sosny i wkomponowanie najcenniejszych drzew w kompozycję roślinną terenu zieleni towarzyszącej budowanym obiektom w etapie opracowania projektów budowlanych pożądana jest inwentaryzacja drzewostanu i opracowanie projektu gospodarki drzewostanem

- 4) Pożądane jest nie grodzenie i nie rozgradzanie nieruchomości z zabudową komunalną, z których powinny zniknąć „byle jak” i „byle gdzie”, często nielegalnie budowane komórki i garaże. Należy wydzielić niezbędny teren dla mieszkańców i go zagospodarować a na reszcie terenu umożliwić samoodtwarzanie się drzewostanu sosnowego i dębowego min. usuwając agresywne gatunki obce takie jak robinia akacjowa, klon jesionolistny, nawłóć. Układ tak zrewitalizowanych ogrodów komunalnych jeszcze bardziej podniesie walory krajobrazowe tej części miasta oraz stworzą ciągły układ różnorodnych biocenoz.
- 5) Należy uczulić właścicieli działek leśnych, aby w pierwszej kolejności usuwali z działek gatunki agresywne, takie jak robinia akacjowa, czeremcha amerykańska i klon jesionolistny. Te ekspansywne gatunki do niedawna obce polskiej florze, skutecznie wypierają i zastępują gatunki rodzime, takie jak sosna, brzoza, dąb. O ile dla terenu opracowania ma to drugorzędne znaczenie, o tyle ważne jest, aby z obszaru Otwocka eliminować wymienione gatunki w celu zachowania walorów obszarów objętych formami ochrony przyrody.
- 6) Pożądane jest zastosowanie takich systemów oczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, aby nie dochodziło do odprowadzenia tych wód poza posesje.
- 7) Pożądane jest opracowanie i przyjęcie gminnego programu opieki nad zabytkami, tak aby stworzyć podstawę prawną do dodatkowego wspierania właścicieli zabytków w ich ochronie.
- 8) Na obszarze planu, poza obiektami ujętymi w rejestrze i objętych ochroną ustaleniami planu, istnieje więcej przedwojennych budynków, które zasługują na zachowanie. Warte uwagi są zwłaszcza:
 - a) pierzeja ulicy Warszawskiej na odcinku od ulicy Kościelnej do ulicy Władysława Wrońskiego, zwłaszcza kamienice z mansardowymi dachami pod numerami 30 (dawne Kino Promyk) i 30A;
 - b) budynek przy Warszawskiej 37;
 - c) wielorodzinny murowany budynek przy Leśnej 1 w stylu funkcjonalizmu (modernizmu);
 - d) murowany Dom Wajdenfeldów przy ulicy Tadeusza Kościuszki 18 w stylu funkcjonalizmu
 - e) wielorodzinny budynek przy ulicy Mikołaja Kopernika 27;
 - f) drewniany budynek przy ulicy Stefana Żeromskiego 11;
 - g) murowana kamienica przy ulicy Władysława Reymonta 28 i drewniany dom narożny przy ulicy Władysława Reymonta 26A;
 - h) murowana, narożna kamienica przy ulicy Władysława Reymonta 25;
 - i) drewniany piętrowy dom przy ulicy Władysława Reymonta 27;
 - j) wielorodzinny drewniany dom, piętrowy dom przy ulicy dr. Józefa Geislera 24;

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

W ramach niniejszego opracowania poddano analizom ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa-bis” pod kątem jego możliwego wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi.

Projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni blisko 85 ha, którego kompozycja urbanistyczna jest pochodną parcelacji, która została zapoczątkowana pod koniec XIX w wraz z budową Kolei Nadwiślańskiej oraz modzie na zabudowę letniskową a potem także uzdrowiskową. Piaszczyste, porośnięte z rzadka borem sosnowym wydmy były stopniowo dzielone na działki i zabudowywane w zabudowę pensjonatową. Zabudowa ulegała licznym przekształceniom w wyniku dwóch wojen, niemniej jednak zachowała się kompozycja urbanistyczna oparta na prostopadły względem siebie układzie ulic, z których największe znaczenie ma ulica Kościelna, funkcjonalnie i widokowo łącząca dworzec kolejowy z ważną budowlą jaką jest kościół, oraz ulica Tadeusza Kościuszki, przy której zachowało się kilkadziesiąt zabytkowych budynków, drewnianych i murowanych. Łącznie na obszarze planu znajduje się 10 obiektów wpisanych do rejestru zabytków a 21 obiektów zostało objęte ochroną ustaleniami planu.

Dla obszaru planu obowiązują dwa plany miejscowe uchwalone ponad 20 lat temu, których zakres ustaleń nie jest zgodny z aktualnymi wymaganiami prawa, zwłaszcza kilka definicji w tym definicja zabudowy jednorodzinnej.

Celem planu jest ujednolicenie redakcji ustaleń dla całego obszaru oraz stworzenie możliwości zabudowy wolnych nieruchomości, zgodnie z przyjętymi pod koniec 2021 r. kierunkami rozwoju określonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Otwocka.

Projekt planu nie narusza postanowień Studium.

Tylko niewielki fragment planu objęty jest ochroną przyrody w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – skrzyżowanie ulic Samorządowej, Stefana Żeromskiego i Borowej. Ponadto przy ulicy Warszawskiej rośnie pomnikowe drzewo, Iglicznia trójciernista, dla której planu określa strefę ochronną w promieniu 15 m od pnia. W 2015 roku Rada Miasta otwocka ustanowiła pomnikiem przyrody dąb przy ulicy Fryderyka Chopina z 10 m strefą ochronną wokół. Poza wymienionymi, na obszarze planu nie występują inne formy ochrony przyrody.

Ustalone miejscowym planem przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania terenu nie zagrażają głównym kierunkom ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego ani celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu.

Obszar planu generalnie jest uzbrojony i w większości zabudowany, zwłaszcza w części pomiędzy ulicą Warszawską a Władysława Reymonta. Przeważają kwartały zabudowy mieszkaniowej w postaci niezbyt intensywnej zabudowy wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej o bardzo różnej intensywności oraz zabudowy z kilkoma mieszkaniami, w tym budynki z mieszkaniami komunalnymi. Stosunkowo niewiele miejsca zajmuje zabudowa usługowa komercyjna, która koncentruje się przy skrzyżowaniu ulicy Władysława Reymonta z ulicą Stefana Żeromskiego, oraz przy ulicy Kościelnej i Warszawskiej. Na obszarze opracowania funkcjonują obiekty o bogatej zieleni towarzyszącej. Jest to kościół, dom księży emerytów, ośrodek sportu, szkoła podstawowa, ośrodek opiekuńczy. Na całym obszarze występuje starodrzew sosnowy, niekiedy dębowy. Plan stwarza warunki do zachowania zarówno starodrzewia jak i innych zadrzewionych terenów, głównie poprzez ustalenie wysokich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, której uśredniony wskaźnik dla całego planu włącznie z terenami komunikacji wynosi ponad 50%.

Projekt planu generalnie akceptuje istniejące zagospodarowanie, w tym układ ulic oraz funkcje ustalone obowiązującymi planami.

Przypisane funkcje nie doprowadzą do powstania nowych źródeł znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego ani dla zdrowia ludzi.

W wyniku realizacji planu nie przewiduje się wystąpienia żadnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność, głównie ze względu na znaczną odległość od takich obszarów. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania wynikającego z wykorzystania zasobów środowiska.

Plan tworzy warunki do koncentracji zabudowy na obszarze w pełni uzbrojonym, w konsekwencji uchroni przed urbanizacją inne, nieurbanizowane obszary Otwocka.

Uchwalenie planu umożliwi skuteczniejszą ochronę zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego, zwiększy przewidywalność inwestycji.

Realizacja planu może korzystnie wpłynąć na krajobraz co dodatnio wpłynie na i tak już wysoki prestiż tej części Otwocka.

Przy spełnieniu zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w projekcie planu i w przepisach odrębnych, plan nie budzi obaw o spowodowanie istotnych zmian w środowisku przyrodniczym, i krajobrazie zarówno w trakcie jego realizacji jak i po jej ukończeniu.

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyjęte w planie pozwalają na zachowanie dobrego stanu i funkcjonowania środowiska, nie prowadzą do istotnych konfliktów w funkcjonowaniu przyrodniczym, tworzą warunki do kształtowaniu ład w krajobrazie kulturowym oraz nie wpłyną negatywnie na zdrowie ludzi.

16. SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII

Spis tabel:

Tabela 1 - Bilans terenów planu.....	8
Tabela 2 Ustalenia projektu planu w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.....	12
Tabela 3 - Wykaz obiektów w rejestrze MWKZ z obszaru planu.....	34
Tabela 4 - Wykaz obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu.....	34
Tabela 5. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.....	43
Tabela 6. Analiza odległości obszaru planu od obszarów i obiektów chronionych.....	43
Tabela 7 - Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu.....	48
Tabela 8 - Oddziaływania zagrożeń wynikających z realizacji planu na główne komponenty środowiska.....	54

Spis rysunków:

Ryc. 1 - Położenie obszaru planu w Otwocku.....	6
Ryc. 2 - Rysunek planu.....	7
Ryc. 3 - Obszar planu na tle rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego SUIKZ.....	14
Ryc. 4 - Granice planu na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
Ryc. 5 – Obszar planu na mapie opracowania ekofizjograficznego - ocena warunków ekofizjograficznych.....	16
Ryc. 6 Region Warszawski i jego podregiony (według Strategii).....	18
Ryc. 7 - Obszar planu na tle mapy hipsometrycznej z cieniowaniem.....	26
Ryc. 8 - Rejonizacja geobotaniczna.....	29
Ryc. 9 - Potencjalna roślinność naturalna.....	30
Ryc. 10 - Obszar planu na tle mapy z 1932 roku.....	32
Ryc. 11- Formy ochrony dziedzictwa kulturowego rejonu opracowania.....	33
Ryc. 12 – Mapa hałasu w dzień i w nocy.....	39
Ryc. 13 – Mapa hałasu.....	40
Ryc. 14 - Obszar planu na tle ustanowionych form ochrony przyrody.....	43
Ryc. 15 - Położenie Otwocka względem sieci ECONET-POLSKA.....	47
Ryc. 16 - Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce.....	47

Spis fotografii

Fot. 1 - Pierzeja ulicy Warszawskiej/Orlej widziana z terenów kolejowych.....	21
Fot. 2 Kościół na zakończeniu ulicy Kościelnej.....	21
Fot. 3 - Willa Stasin - zabytek murowany.....	22
Fot. 4 – Mikołaja Kopernika 8 - zabytek drewniany.....	22
Fot. 5 - Budynek w stylu funkcjonalizmu przy ulicy Juliusza Słowackiego.....	22
Fot. 6 - Ulica Fryderyka Chopina - wille miejskie.....	23
Fot. 7 - Nowa zabudowa szeregową przy ulicy Mikołaja Kopernika.....	23
Fot. 8 - Dawne sanatorium m.st. Warszawy.....	23
Fot. 9 Zdegradowany bór mieszany świeży w granicach planu na północ od ul. Gabriela Narutowicza.....	31
Fot. 10 - Pensjonat i dom „Szeliga” - ul.Kościelna 16 i 18.....	35
Fot. 11 - Willa "Nowość II", ul.Tadeusza Kościuszki 5.....	35
Fot. 12 - Willa "Elhade", ul.Tadeusza Kościuszki 30.....	35
Fot. 13 - Domek dróżnika z budynkiem gospodarczym, ul.Armi Krajowej 8A.....	36
Fot. 14 - Kamienica barona Lessera, ul. Warszawska 26.....	36
Fot. 15 - Pierzeja ulicy Warszawskiej/Orlej, z lewej kamienica barona Lessera (okres międzywojenny).....	36

Fot. 16 - Pomnik Przyrody - Iglicznia trójcierniowa	45
---	----

Otwock, dnia 14 lipca 2025 r.

Dorota Gadomska

Zgodnie z art. 74a ust. 2 oraz w związku z art. 51 ust. 2 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112)

OŚWIADCZAM

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.



mgr inż. arch. krajobrazu Dorota Gadomska

Otwock, dnia 14 lipca 2024 r.

Karolina Ciulkin

Zgodnie z art. 74a ust. 2 oraz w związku z art. 51 ust. 2 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112)

OŚWIADCZAM

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.



mgr inż. arch. Karolina Ciulkin

PAŃSTWOWY
POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY
W OTWOCKU
UL. KILIŃSKIEGO 1, 05-400 OTWOCK
Tel./fax 22 7794833

ZNS.470.30.2021
S.w. 7631.2021



Otwock, dnia 30.08.2021 r.

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

Na podstawie art. 53 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 (t.j. Dz. U. 2021, poz. 247, 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 195) **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku**

uzgadnia

zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pn. „Samorządowa – bis”.

Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w „Prognozie” powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. 2021, poz. 247, z późn. zm.).

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Otwocka realizując postanowienia Uchwały Nr XXI/217/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2019 r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku pismem znak WPP.6721.10.2019.PZ z dnia 12.08.2021 r. (data wpływu do PSSE w Otwocku 16.08.2021 r.) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, która zostanie sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Analizowany obszar w przypadku podziału na etapy obejmować będzie: I etap – północno – zachodni skraj ul. Kościuszki, wschodni skraj ul. Żeromskiego, południowy skraj ulicy Reymonta; II etap – południowy skraj ulicy Reymonta, północny skraj ulicy Samorządowej, północno – zachodni skraj ulicy Czaplickiego, północno – wschodni skraj ulicy Warszawskiej, przedłużenie południowo – wschodniego skraju ulicy Wrońskiego, północno – wschodni skraj ulicy Armii Krajowej, wschodni skraj ulicy Żeromskiego, południowo – zachodni skraj ulicy Kościuszki, północno – zachodni skraj ulicy Chopina; III etap – południowy skraj ulicy Żeromskiego, północno – zachodni skraj ulicy Kościuszki, północno – zachodni skraj ulicy Samorządowej. Dzięki podziałowi na etapy, poszczególne części opracowania zostaną uchwalone szybciej niż całość opracowania.

Przedmiotowy obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tereny położone na południe od ulicy Reymonta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zaliczono do obszaru funkcjonalnego centrum miasta, natomiast tereny po północnej stronie ulicy Reymonta (etap III) zaliczono do strefy mieszkaniowo – usługowej.

Po analizie nadesłanych materiałów Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku wydał przedmiotową opinię.

Otrzymuje:

1. Adresat
2. aa

Państwowy
Powiatowy Inspektor Sanitarny
w Otwocku

dr n. med. Agata Wolska



Warszawa, dnia 4 lutego 2022 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOS-III.411.346.2021.JD.2

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

UZGODNIENIE

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 ust. 1 i ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, ze zm. – zwanej dalej „ustawą ooś”), w odpowiedzi na pismo z dnia 12.08.2021 r., znak: WPP.6721.10.2019.PZ, uzupełnione pismem z dnia 01.09.2021 r., znak: WPP.6721.10.2019.PZ w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”, sporządzanego w związku z uchwałą Nr XXI/217/19 Rady Miasta w Otwocku z dnia 03.12.2019 r., ustaliam:

1. zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś,
2. stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem. W prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś).

Istotnym jest, że sporządzenie prognozy powinno odpowiadać wymaganiom formalnym zawartym w art. 74a ustawy ooś.

**Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska w Warszawie**

Arkadiusz Siembida
/podpisano elektronicznie/

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Arkadiusz Siembida
Data: 2022.02.04 12:26:50 CET

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) aa.