

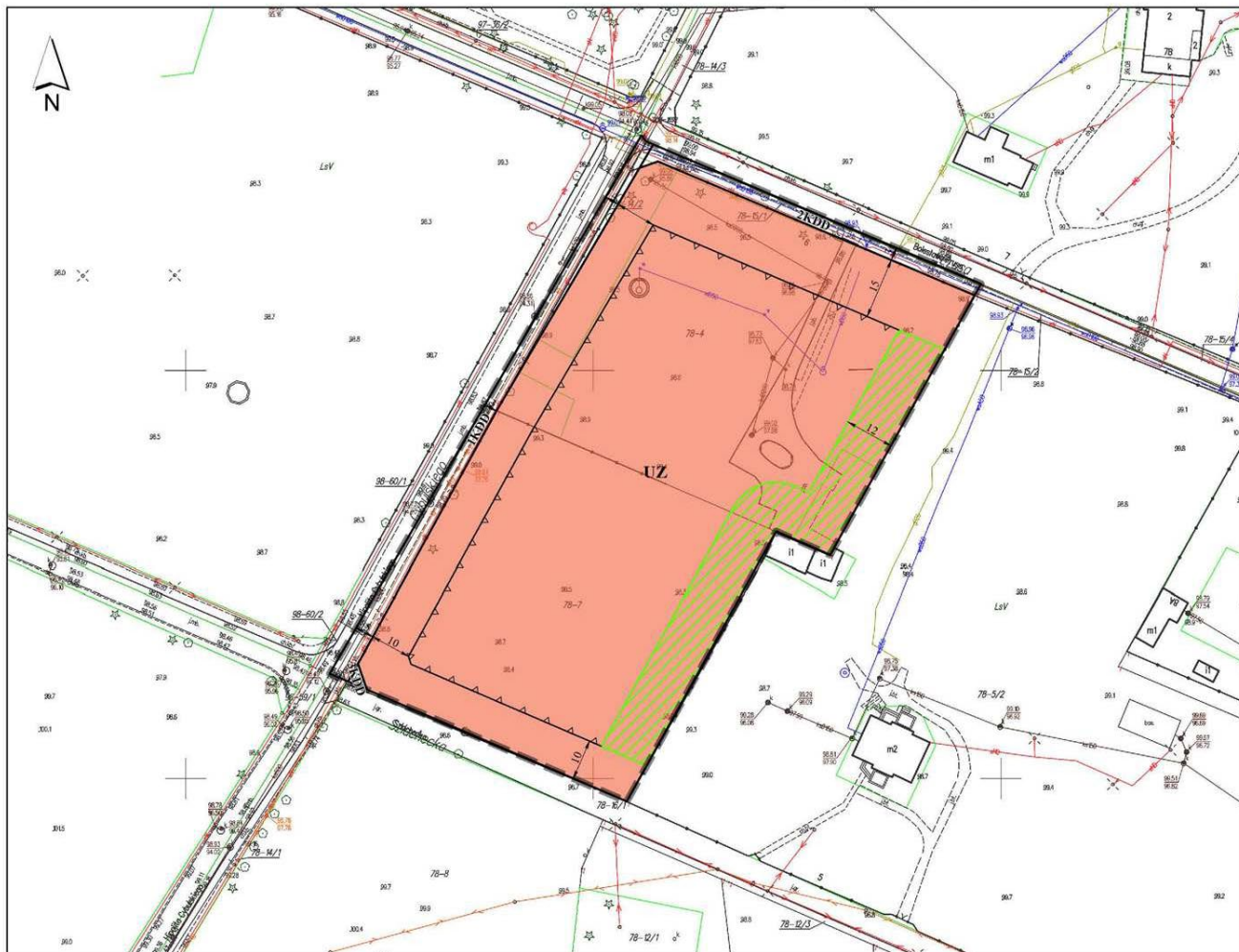


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap VI

Prognoza oddziaływania na środowisko

0 50 100 m

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Otwocku



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- UZ - teren zabudowy usługowej zdrowia i pomocy społecznej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

Opracowanie:

Dorota Gadomska

Karolina Ciulkin

Otwock, maj 2026 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	7
2.3. PROPORCJE POMIĘDZY TERENEM BIOLOGICZNIE AKTYWNYM I POZOSTAŁYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	10
2.4. CHŁONNOŚĆ TERENU WEDŁUG STANDARDÓW PROJEKTU PLANU	10
2.5. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	10
2.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka	10
2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne	13
2.6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH.....	14
2.6.1 Strategia rozwoju Otwocka	14
2.6.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	15
2.6.3 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+	15
2.6.4 System dokumentów strategicznych o znaczeniu krajowym oraz polityka unijna ochrony środowiska	16
2.7. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU PLANU	18
3. METODYKA PRAC	22
4. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	22
5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....	23
6. STAN ŚRODOWISKA.....	23
6.1. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	23
6.1.1 Rzeźba terenu.....	23
6.1.2 Budowa geologiczna.....	24
6.1.3 Gleby	25
6.1.4 Złóża kopalin	25
6.1.5 Wody podziemne.....	25
6.1.6 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe.....	25
6.1.7 Warunki podłoża budowlanego	26
6.1.8 Warunki meteorologiczne	26
6.1.9 Szata roślinna.....	26
6.1.10 Fauna	29
6.1.11 Zabytki i krajobraz kulturowy	29
6.2. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	30
7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....	31
7.1. TENDENCJE PRZEKSZTAŁCEN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	31
7.1.1 Warunki aerosanitarne	31
7.1.2 Jakość wód podziemnych.....	31
7.1.3 Klimat akustyczny	32
7.1.4 Gospodarka odpadami.....	32

7.1.5	Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące.....	33
7.2.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	33
7.2.1	Fragmentacja i zanik ciągłości kompleksów leśnych.....	33
7.2.2	Presja urbanizacyjna na lasy sosnowe – w tym bory świeże.....	33
7.2.3	Spadek retencji i przesuszenie siedlisk.....	34
7.2.4	Zanieczyszczenie powietrza – zwłaszcza w sezonie grzewczym	34
7.2.5	Zanieczyszczenia komunikacyjne i presja drogowa	34
7.2.6	Degradacja gleb i erozja na terenach piaszczystych.....	34
7.2.7	Ryzyko pożarowe w borach sosnowych.....	34
7.2.8	Presja rekreacyjna i antropogeniczna	34
7.2.9	Zaśmiecanie i dzikie wysypiska	34
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA.....	34
8.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY	34
8.2.	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE	36
8.3.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA W KONTEKŚCIE ANALIZOWANEGO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	37
8.4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA CELÓW OCHRONY W PROJEKCIE PLANU	38
9.	PRZEWIDYWANY WPŁYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO I DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	38
9.1.	ZALEŻNOŚCI MIĘDZY WYMIENIONYMI ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I MIĘDZY ODDZIAŁYWANIAM NA TE ELEMENTY	41
9.2.	WPŁYW USTALEŃ PLANU NA USTAWOWE FORMY OCHRONY PRZYRODY	41
10.	PODSUMOWANIE PROGNOZY	41
11.	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	43
12.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	43
13.	MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO	43
14.	WNIOSKI	43
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	44
16.	SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII	45

© 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 „Reymonta” - etap VI** - 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 kulturowego – zabytków,

¹ Dz.U.2026.538 t.j. z dnia 2026.04.20

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>

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.

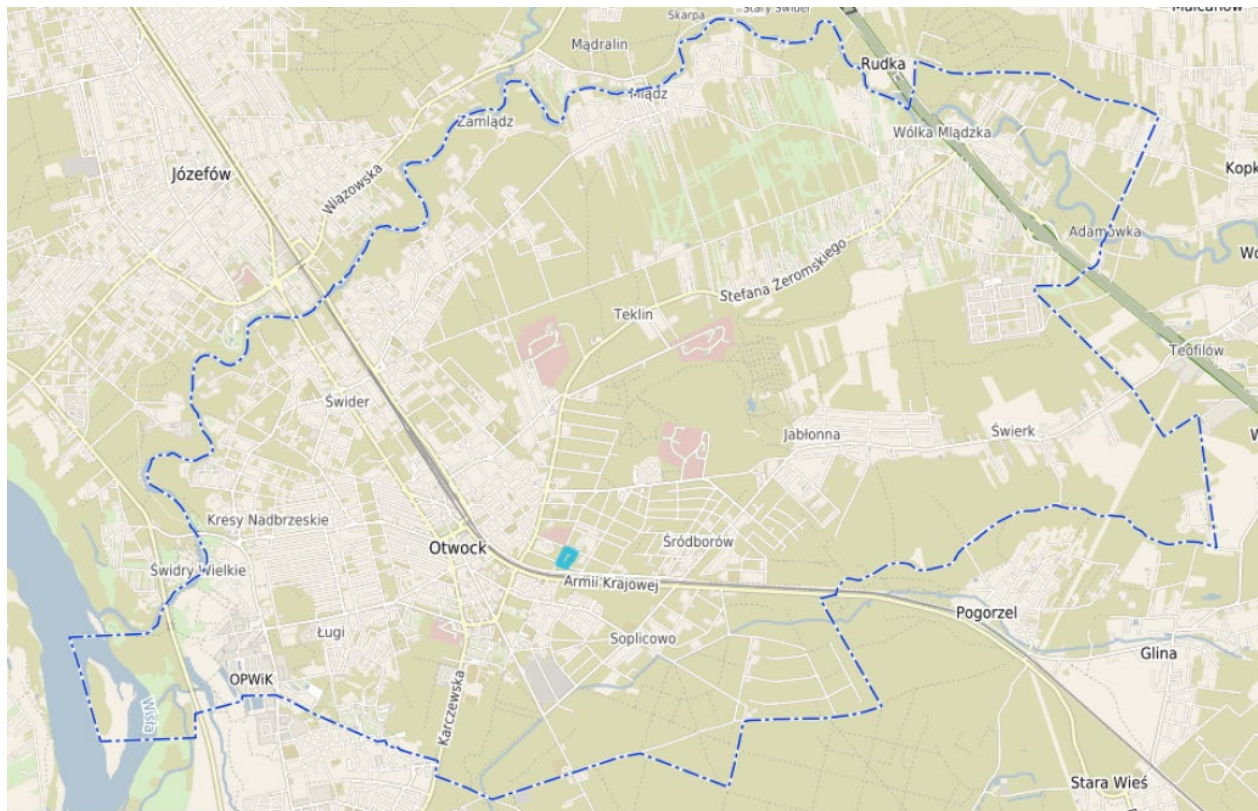
Zakres opracowania jest zgodny z art. 51 ustawy ooś oraz z zakresem uzgodnionym z PPIS w Otwocku pismem z 30.08.2021 roku oraz z RDOŚ w Warszawie pismem z 04.02.2022 r. (pisma załączone na końcu opracowania).

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 XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”. Uchwałą Nr LXIX/761/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. dopuszczono sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” w pięciu etapach. Na nieruchomości Szpitala MSWiA, objętej etapem II, jeszcze w 2026 roku planowana jest budowa budynku z pomieszczeniami do rehabilitacji oraz budowli ochronnej (schronu). Uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu powinno więc nastąpić w najkrótszym możliwym terminie. Konieczność przyspieszenia prac uzasadniła wydzielenie kolejnego etapu obejmującego nieruchomość Szpitala MSWiA wraz z sąsiadującymi z nią terenami dróg co umożliwiła uchwała nr XXXVI/384/36 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2026 r. dopuszczająca wydzielenie etapu VI o powierzchni ok. 1,3 ha.

Ryc. 1 - Położenie obszaru planu w Otwocku



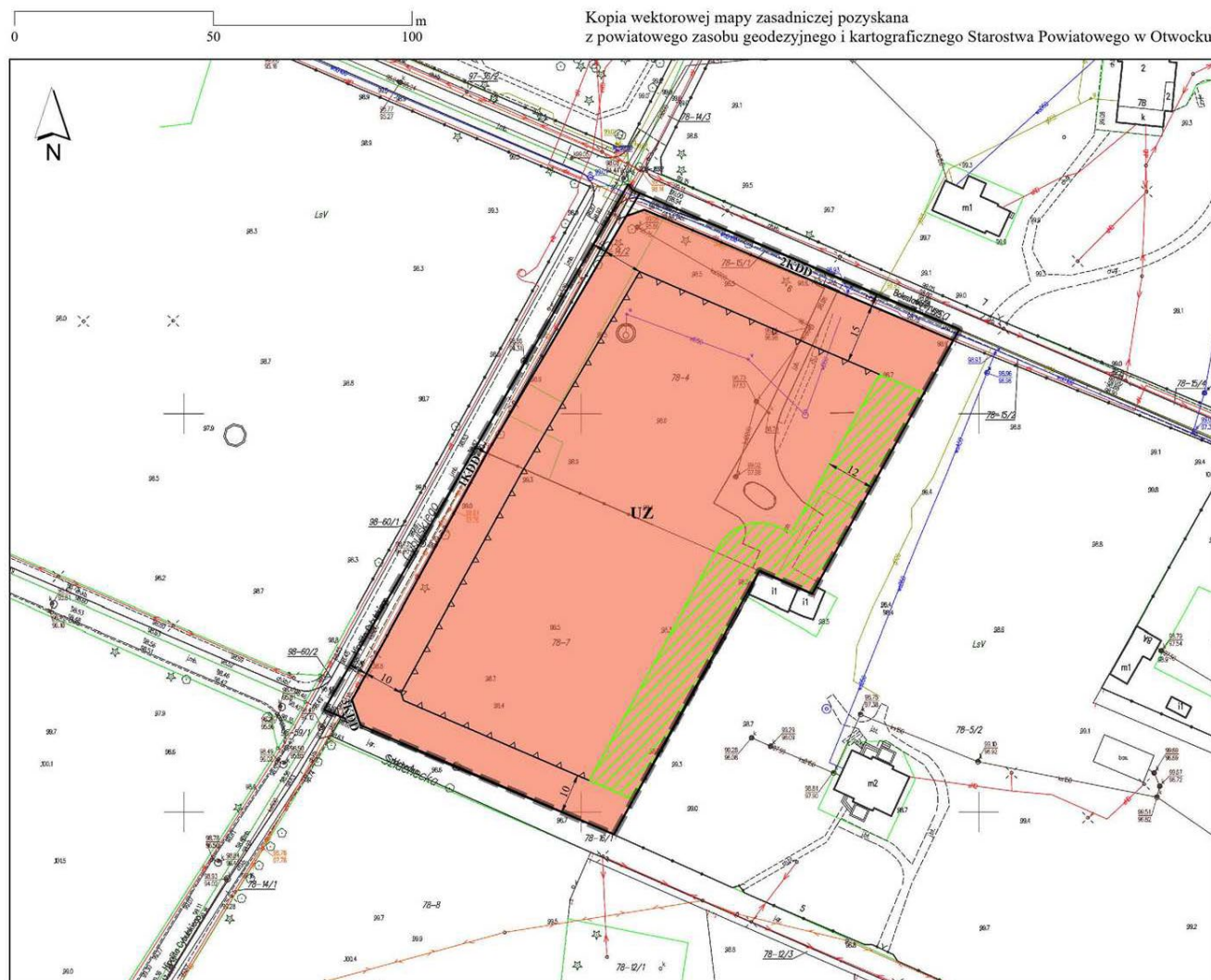
źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

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 ma powierzchnię 1,3 ha i został podzielony na 4 tereny.

Ryc. 2 - Rysunek planu (bez wyrzys z SUiKZ)



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- UZ - teren zabudowy usługowej zdrowia i pomocy społecznej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

⁶ Dz. U. 2021.2404 z dnia 2021.12.23

Projektowane przeznaczenie terenów:

- 1) UZ – teren zabudowy usługowej zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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 terenów. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie UZ usług został ustalony na 55%, dla terenów dróg 10%

Ponadto plan :

- określa, że na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren UZ należy traktować jako tereny szpitali w miastach,
- zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii,
- zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakazuje realizacji 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,
- realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- zakazuje stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
- na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakazuje zachowanie runa i stworzenia warunków do odnowy lasu,
- nakazuje niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m.
- uwzględnia przepisy przeciwpożarowe, które mają związek z ochroną lasu przed pożarem poprzez zaznaczenie na rysunku strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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) ustalenie powierzchni nowotworzonych działek w nawiązaniu do oryginalnej, przedwojennej parcelacji;

Wyposażenie 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 indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - b) z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,
 - c) z mikroinstalacji OZE.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej
 - b) z instalacji fotowoltaicznej o mocy nie większej niż; 100 kW.
- 5) wody opadowe i roztopowe:
- a) z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) z dróg, placów i parkingów publicznych należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska.

Szczególne formy ochrony⁷

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.

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
 - 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 decyzji wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

⁷ w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

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 - wyczerpująco określona jest regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Otwocka.

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

Celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do konkretnej inwestycji z zakresu inwestycji celu publicznego, więc wskaźniki proporcji zachowania terenu biologicznie aktywnego zostały ustalone na minimalnym, dopuszczonym Studium poziomie, to jest 55% dla terenu UZ oraz 10% dla dróg publicznych.

2.4. Chłonność terenu według standardów projektu planu

W wyniku realizacji ustaleń planu nie powstanie zabudowa mieszkaniowa. Obiekty usług zdrowia do rehabilitacji chorych będą oddziaływać na środowisko umożliwiając czasowy pobyt kuracjuszy oraz niezbędnego personelu. Przy przyjętych planem wskaźnikach zabudowy oraz przy założeniu, że personel medyczny w proporcji do kuracjuszy to 2:1, można szacować, że jednocześnie na terenie UZ może przebywać 360 osób (240 kuracjuszy i 120 osób personelu). Generuje to potrzeby 150 miejsc postojowych (108 miejsc dla kuracjuszy oraz 42 miejsca dla personelu medycznego) – łącznie z drogami wewnętrznymi ok. 3750 m². Dwie trzecie tej powierzchni może być zaspokojona w drogach publicznych ale 1250 m² musi być zrealizowana w granicach terenu UZ, prawdopodobnie w postaci parkingu podziemnego, który jednocześnie będzie schronem.

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.

Obszar opracowania położony jest rejonie przyrodniczo-mieszkaniowym miasta w strefie miejskiej i znajduje się jednej jednostce funkcjonalno-przestrzennej: **U/M1-4** - obszary usługowo mieszkaniowe.

Strefa miejska – obejmuje tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych: części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa oraz Ługi i tereny sportu i rekreacji przy ul. Karcewskiej, a także obejmująca rejon przystanku kolejowego Świder (...) skupiająca zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych; maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej;

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

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

Ponższe wskaźniki mogą być korygowane dla poszczególnych działek budowlanych na etapie sporządzania projektów planów miejscowych. Dopuszcza się także realizację lokalnych dominant wysokościowych, nżnaczanych w planach miejscowych.⁸

Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe - obejmują tereny leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych usług. Zagospodarowanie rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych musi uwzględnić rolę tych terenów jako pasa buforowego i wspomagającego rejonu przyrodniczo-wypoczynkowego oraz rygory wynikające z położenia w Warszawskim Obszarze

⁸ SUiKZP Miasta Otwocka, Kierunki Rozwoju, str.19 - 20

Chronionego Krajobrazu oraz w Mazowieckim Parku Krajobrazowym - na obszarze WOChK-u Studium nie wskazuje nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wydmach - dopuszczone jest jedynie zachowanie zabudowy już tu istniejącej;

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych:

- nową zabudowę należy realizować głównie jako rezydencje lub wolno stojącą zabudowę jednorodzinną na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż określona dla poszczególnych wydzieleni funkcjonalno-przestrzennych;
- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja, domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowskiego typu spa, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;
- należy zachować i wzmocnić, poprzez restytucję zadrzewień alejowych, zachowaną kompozycję urbanistyczną sieci ulic (powrót do osiedli ogrodów);
- należy prowadzić aktywną politykę na rzecz rewaloryzacji zachowanych budynków reprezentujących tzw. styl otwocki w architekturze, z uwzględnieniem nowej, całorocznej funkcji tych budynków;
- należy zobligować właścicieli działek do utrzymania charakteru leśnego powierzchni działek;
- należy prowadzić politykę na rzecz ograniczania wtórnych podziałów działek w celu przeciwdziałania rozdrobnieniu kompleksów leśnych i zachowania przedwojennej historycznej parcelacji;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować po zlikwidowaniu zaniedbań w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.⁹

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



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

Obszary usługowo-mieszkaniowe U/M oraz U/M1

– to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium); dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. Są to tereny położone w centralnej części miasta, w sąsiedztwie dworca kolejowego po obu stronach linii kolejowej. Dla tych terenów obowiązuje priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, rozrywki i turystyki oraz biur różnego typu.

Działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać:

⁹ SUIKZP Miasta Otwocka, Kierunki Rozwoju, str.24 - 25

- sukcesywną eliminację z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym, budynków gospodarczych, parterowych pawilonów usługowo-handlowych;
- sukcesywną modernizację i poprawę stanu technicznego ulic;
- dobór przeznaczenia pod kątem zarówno charakteru inwestycji (zgodność funkcji) jak i ich jakości architektonicznej (zapewnienie odpowiednich standardów jakościowych realizowanych obiektów);
- wykluczenie na tym terenie lokalizacji obiektów tymczasowych;
- przeznaczanie parterów na funkcje usługowe w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych lokalizowanych w pierzejach ulic stanowiących główne ciągi komunikacyjne (ul. Andriollego, ul. Staszica, ul. Karwowska).
- Regulacje prawne (zapisane w planach miejscowych) powinny dotyczyć elementów kształtujących estetyczny wizerunek miasta, takich jak: wysokość realizowanych obiektów, dobór detali architektonicznych, użytych materiałów budowlanych, rodzaj materiałów i kompozycje posadzek terenów publicznych, ciągów i placów,
- rozmieszczenie akcentów i dominant przestrzennych,
- ochrona i restytucja zadrzewień sosnowych w terenach zieleni towarzyszących usługom i zabudowie wielorodzinnej.¹⁰

2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru opracowania obowiązuje 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 „B” obejmująca kwartale IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV. przyjęty Uchwałą Nr VIII/79/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lipca 2003 r.,

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



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

Ustalenia dla obszaru planu określone zostały w § 15 KWARTAŁ IX

Dla Kwartalu IX, którego granice wyznaczają: ul. Szlachecka ul. Cybulskiego, ul. Prusa, ul. Piłsudskiego, północna granica działki nr 9 (szpital), ul. Krasieńskiego ul. Warszawską, plan ustala:

1. przeznaczenie kwartalu:

- 1) usługi unikatowe z dopuszczoną zabudową kilkunordzinna - UU,
- 2) adaptowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa na działkach z gruntami leśnymi LS.UU.MN:

2. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego:
- a) dla terenów UU - 70% dla działki lub inwestycji.

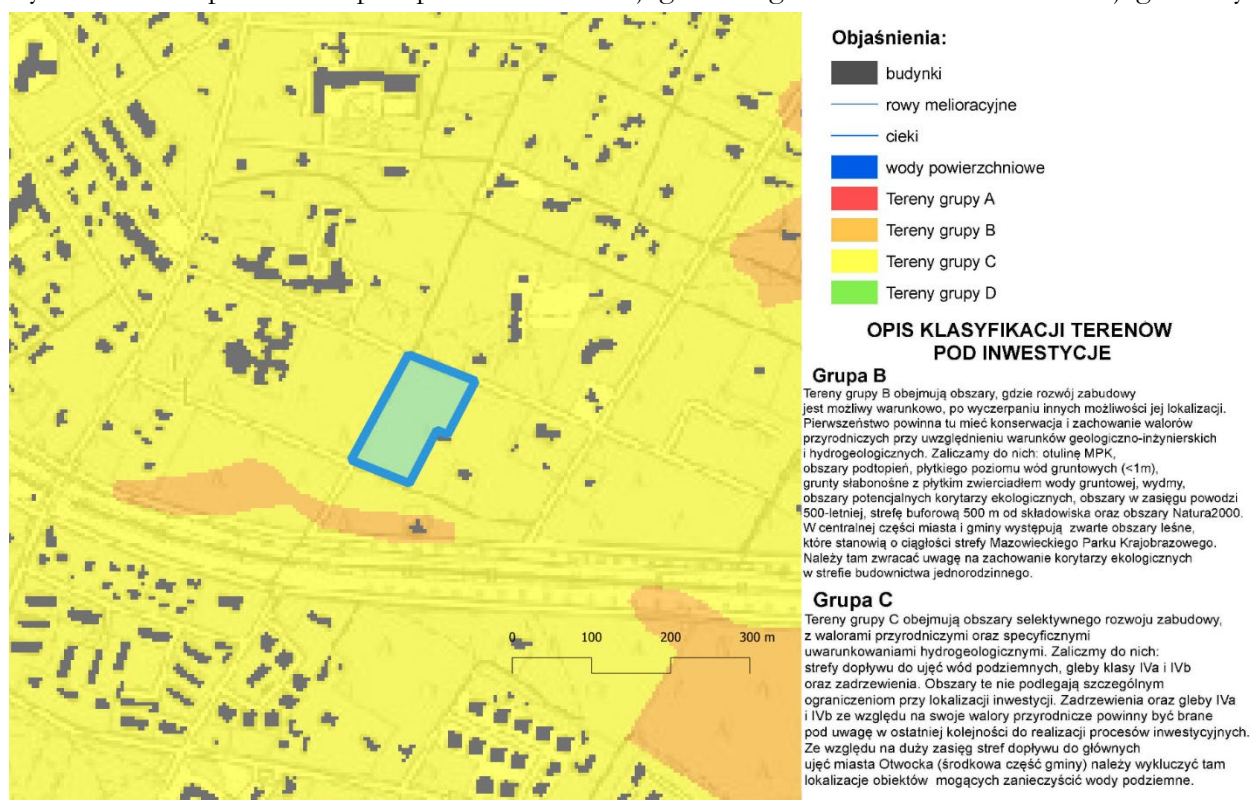
¹⁰ SUiKZP Miasta Otwocka, Kierunki Rozwoju, str. 38-39

- b) dla działek z gruntami leśnymi i istniejącą zabudową - 70% z zakazem zabudowy gruntów leśnych
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciążliwymi usługami, z prawem do remontu i modernizacji;
- 3) dopuszcza się istnienie na działce z zabudową jednorodzinną jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 4) przeznaczą się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - minimalna - 6m, maksymalna - 12m;
- 6) minimalna powierzchnia działki 2500 m²
- 7) minimalna szerokość frontu działki 25 m
- 8) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawiązywać detalem do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej.
- 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
- 1) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, zaznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust.1
4. Zabrania się budowy pełnych ogrodzeń na terenach z zabudową mieszkaniową.

2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne

Dla miasta Otwocka w 2005 roku wykonano opracowania ekofizjograficznego podstawowe, które zostało zaktualizowane w 2025 r.¹¹ Obszar planu znajduje się w granicach wydzielenia – grupa C – oznaczona na żółto

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



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r., CGP, lipiec 2025 r.

Tereny zaliczone do Grupy C - obejmują obszary zadrzewień, gleby klasy IVa i IVb oraz strefy dopływu do głównych ujęć wód podziemnych miasta. Są to tereny selektywnego rozwoju zabudowy; z walorami przyrodniczymi oraz specyficznymi uwarunkowaniami hydrogeologicznymi. Rozwój zabudowy powinien być równoważny zachowaniem wybranych, wartościowych przyrodniczo lub utrudniających inwestycje jego fragmentów w stanie naturalnym. Ze względu na duży zasięg obszarów spływu wód podziemnych do trzech komunalnych ujęć Miasta Otwocka (środkowa część gminy), należy wykluczyć

¹¹ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r., CGP, lipiec 2025 r.

lokalizowanie obiektów mogących zanieczyścić wody podziemne. Ponadto w centralnej części Otwocka znajdują się zwarte obszary otuliny MPK oraz powiązań przyrodniczych pomiędzy jej poszczególnymi częściami, które stanowią o ciągłości Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Należy zachować i wzmacniać lokalne korytarze ekologiczne, poprzez ochronę lasów oraz odpowiednie kształtowanie zieleni towarzyszącej komunikacji i obiektom użyteczności publicznej. Dodatkowym kryterium decydującym o kolejności i sposobie zagospodarowania powinny być warunki posadowienia obiektów budowlanych. [...]

Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy maksymalnie zaadaptować istniejącą zieleni wysoką oraz drogą powszechnej edukacji ograniczać a docelowo eliminować roślinność niedostosowaną do warunków siedliskowych, wymagającą podlewania w coraz częstszych okresach suszy.

Do istotnych elementów środowiska przyrodniczego Otwocka należą tereny leśne tworzące lokalny korytarz ekologiczny zachowujący ciągłość Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z obowiązującym prawem, tereny takie po uzyskaniu zgody na wyłączenie z produkcji leśnej lub zgodny na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, mogą być przeznaczone na cele inwestycyjne. Biorąc pod uwagę przyrodnicze znaczenie tych terenów dla miasta oraz obszarów przyległych powinny one być pozostawione w aktualnym sposobie użytkowania.

Ekosystemy leśne pełnią istotne funkcje ekologiczne, ochronne, klimatotwórcze i krajobrazowe. Ze względu na szczególną rolę lasów w kształtowaniu środowiska przyrodniczego użytkowanie gospodarcze terenów leśnych powinno być ograniczone do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb pielęgnacyjnych. Jako najmniej kolizyjne do pełnienia funkcji przyrodniczych lasu uznano jego racjonalne wykorzystanie dla celów wypoczynku.

Również ochronie powinny podlegać małopowierzchniowe ekosystemy leśne, które jako izolowane i niewielkie płaty tworzą ważny element krajobrazu miasta, oczywiście pełnią też funkcje klimatotwórcze. Lasy te z uwagi na małą odporność na presję antropogeniczną powinny być wyłączone z użytkowania rekreacyjnego.

Biorąc pod uwagę potrzeby rozwoju przestrzennego miasta, tereny leśne o najmniejszych walorach przyrodniczych, które mogą być przeznaczone pod cele inwestycyjne, nie powinny stanowić terenów prawnie chronionych. Są to lasy, które nie tworzą systemu przyrodniczego, ze stosunkowo młodymi drzewostanami. Dominują monokultury sosnowe, usytuowane w obszarach zurbanizowanych. Lasy te są poddane silnej presji antropogenicznej, często są w złym stanie zdrowotnym i są zaśmiecone. W pierwszej kolejności należy rozważać przeznaczenie tych lasów na ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej - parki osiedlowe lub skwery, gdzie będzie możliwa ochrona wartościowego drzewostanu. Warunkiem przeznaczenia tych terenów pod zabudowę powinno być zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 70%), leśnego charakteru działek budowlanych, zakaz wprowadzanie zieleni obcej pod względem siedliskowym oraz zapewnienie pełnej ochrony najcenniejszych drzew.¹²

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 lecznictwa uzdrowiskowego, odnowy biologicznej, rekreacji, turystyki a także administracji i szkolnictwa oraz w atrakcyjne o wysokim poziomie warunków życia miejsce zamieszkania”.

¹² Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r., CGP, lipiec 2025 r.

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-Otwockie. 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 lasów¹³.

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 Europejską¹⁴.

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.¹⁵ 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

¹³ Str. 64 PZPWM

¹⁴ Str. 96 Strategii

¹⁵ 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.

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

Mając na uwadze zarówno okres przejściowy pomiędzy dokumentami nowej i starej generacji oraz 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 Otwocka²⁰, a tym bardziej obszarem planu:

1. Konwencja z Ramsar o ochronie mokradeł - Konwencja o obszarach wodno-blotnych 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.

Z końcem grudnia 2024 r. zaczęło obowiązywać rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/1115 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie udostępniania na rynku unijnym i wywozu z Unii niektórych towarów i produktów związanych z wylesianiem i degradacją lasów (...) zwane rozporządzeniem

²⁰ 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)

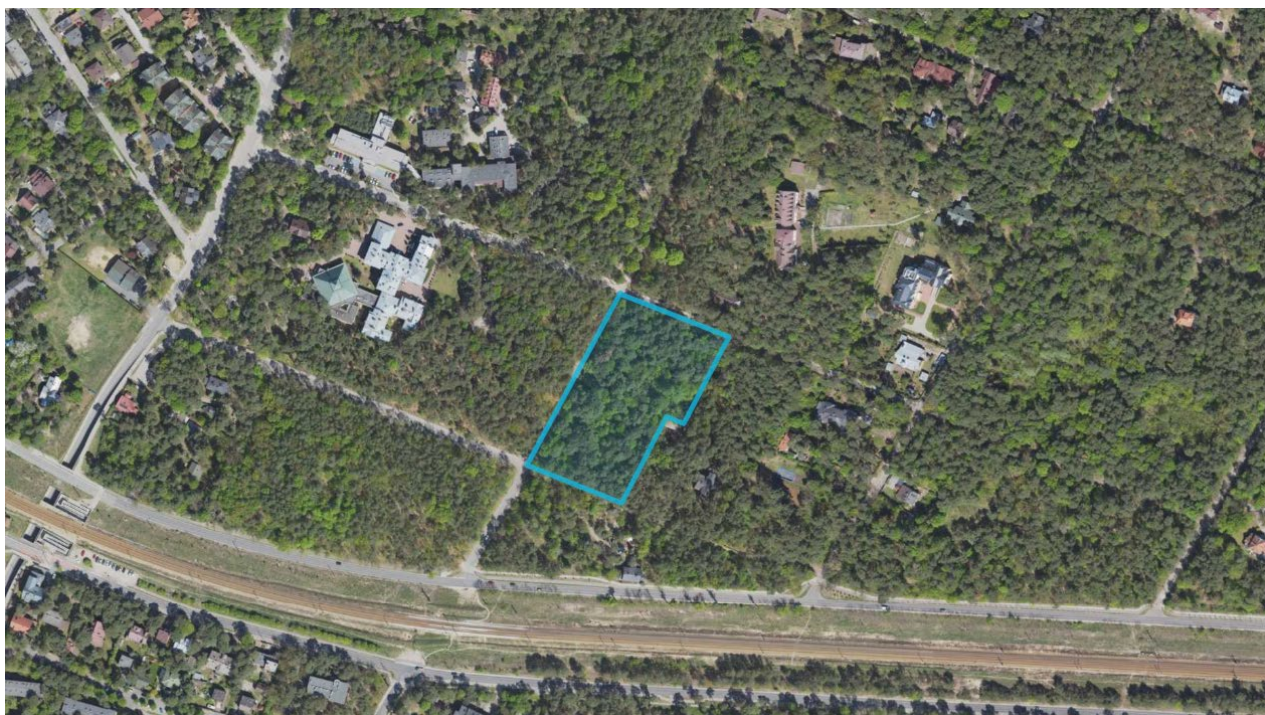
EUDR. ²¹Powstrzymanie wylesiania i odtworzenie zdegradowanych lasów stanowi istotny element celów zrównoważonego rozwoju.

2.7. Istniejące zagospodarowanie obszaru planu

Projekt planu dotyczy zwartej części obszaru o powierzchni ok. 1,3 ha. położonego w obrębie geodezyjnym 78. Obszar planu ograniczają pasy drogowe ulic: Bolesława Prusa, Hipolita Cybulskiego i Szlachecka.

Analizowany projekt planu dotyczy południowej części centrum miasta Otwocka – zwanej także Otwockiem Uzdrowskim lub Sanatoryjnym. W tym rejonie miasta zgrupowane są obiekty usług zdrowia i dość liczne obiekty sakralne a rozproszona zabudowa mieszkaniowa występuje w postaci starej zabudowy dawnych pensjonatów oraz nowej zabudowy zwanej niekiedy w nomenklaturze urbanistycznej „willami miejskimi”²².

Ryc. 7 - Obszar planu na tle ortofotomapy obrazującej zagospodarowaniu terenu.



źródło: <https://otwoc.e-mapa.net>

Zabudowa została zapoczątkowana w drugiej połowie XIX wieku i sukcesywnie jest kontynuowana do dzisiaj. Ortogonalna kompozycja przestrzenna układu kilkunastu kwartałów zabudowy została ukształtowana 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. Im dalej na wschód krajobraz traci charakter miejski na rzecz zabudowy charakterystycznej dla przedmieść – mieszkaniowo-usługowej oraz niezabudowanych i nieogrodzonych enklaw leśnych przecinanych chaotycznie ścieżkami. Analiza archiwalnych map wskazuje, że w okresie międzywojennym i co najmniej do końca 3 ćw. XX w. teren był zabudowany.

²¹ Dz.U.UE.L.2023.150.206 z dnia 2023.06.09

²² budynek pośredni między domem jednorodinnym, a wielorodzinnym 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.

Źródło: [https:// otwock.e-mapa.net/](https://otwock.e-mapa.net/)

Fot. 1 – Ulica Hipolita Cybulskiego, po prawej teren projektowanych usług zdrowia



Fot. D.Gadomska, 2026

Fot. 2 – Ulica Bolesława Prusa, po prawej teren projektowanych usług zdrowia



Fot. D.Gadomska, 2026

Fot. 3 – Obszar planu widziany z ulicy Bolesława Prusa, widoczny ślad po komunikacji wewnętrznej poprzedniego zagospodarowania nieruchomości oraz bluszcz w poszyciu.



Fot. D.Gadomska, 2026

Fot. 4 – Obszar planu widziany z ulicy Szlacheckiej, widoczny bluszcz w poszyciu



Fot. D.Gadomska, 2026

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 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 i wnioskach 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

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.

przeprowadzić i przedstawić radzie gminy analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza taka, między innymi, obejmuje oszacowanie postępu w realizacji uchwalonych planów, jak również bada ich zgodność z obowiązującymi przepisami oraz dokumentami strategicznymi: strategią rozwoju (wcześniej studium uikzp) oraz planem ogólnym.

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 strategii rozwoju i planu ogólnego.

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 kulturowego;
- 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.

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 Złóża kopalin

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

6.1.5 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)
- 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.

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

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.

Pod względem warunków geotechnicznych jest to obszar występowania gruntów piaszczysto-żwirowych tarasów wyższych – powyżej 4-6 m. Warunki budowlane dobre, polepszają się w miarę obniżania zwierciadła wód gruntowych.

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, zamgleń i rosy najobficiej powstają w dolinach, zagłębieniach terenu, skrajach zawietrznych lasów, terenach zacisznych o ograniczonym przewietrzaniu. Ich powstanie jest ściśle zależne od warunków lokalnych. Najwięcej dni z burzą występuje w okresie letnim, od maja do sierpnia. W Otwocku maksimum przypada w czerwcu i lipcu - przeciętnie 7 dni. W 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.

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 wyodrębnione 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.

²⁷ Opracowanie ekofizjograficzne, Mapa rejonizacji warunków gruntowo-wodnych.

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

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

Obszar planu położony jest na tarasie nadzalewowym, poza pasmem wzniesień wydmowych. Zbiorowiskiem roślinnym właściwym dla siedliska obszaru planu (roślinnością potencjalną) jest zbiorowisko kontynentalnego boru mieszanego sosnowo-dębowego [Pino-Quercetum (=Quercu-Pinetum + 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 (2024 r.) ogółem 1723,68 ha z czego 64% lasy prywatne. Wskaźnik lesistości (2024 r.) wynosi 36,1% i jest wyższy od średniej krajowej (29,8%) oraz średniej lesistości województwa mazowieckiego. Przez ostatnie cztery lata lesistość Otwocka zmalała o blisko 0,5%, przez ostatnią dekadę – blisko 2%, a w stosunku do rekordowego roku 2019, kiedy wynosiła 38,4, zmalała aż o 2,3%. Warty zaznaczenia jest fakt, że spada areal lasów prywatnych natomiast areal lasów SP rośnie. Powierzchnia lasów prywatnych w ostatniej dekadzie zmalała o 142 ha a powierzchnia lasów SP wzrosła blisko o 63 ha.

Lasy zapewniają różnorodne korzyści środowiskowe, gospodarcze i społeczne, w tym drewno i inne nieдрzewne produkty leśne oraz zapewniają niezbędne dla ludzkości usługi ekosystemowe, gdyż są siedliskiem większości gatunków lądowych będących częścią różnorodności biologicznej Ziemi. Utrzymują one funkcje ekosystemów, pomagają chronić system klimatyczny, zapewniają czyste powietrze i odgrywają istotną rolę w oczyszczaniu wód i gleb, a także w retencji wody i zasilaniu wód gruntowych. Duże obszary leśne stanowią źródło wilgoci i pomagają zapobiegać pustynnieniu regionów kontynentalnych. Ponadto lasy zapewniają utrzymanie i dochód około jednej trzeciej ludności świata, a ich wyniszczenie drastycznie ogranicza środki utrzymania osób najbardziej narażonych na zagrożenia, w tym ludności rdzennej i społeczności lokalnych, które są w dużym stopniu uzależnione od ekosystemów leśnych. Ponadto wylesianie i degradacja lasów przyczyniają się do zmniejszenia ilości niezbędnych pochłaniaczy dwutlenku węgla. Wylesianie i degradacja lasów również zwiększają prawdopodobieństwo kontaktu dzikich zwierząt ze zwierzętami hodowlanymi i ludźmi, przez co wzrasta ryzyko rozprzestrzeniania się nowych chorób oraz ryzyko nowych epidemii i pandemii.³⁰

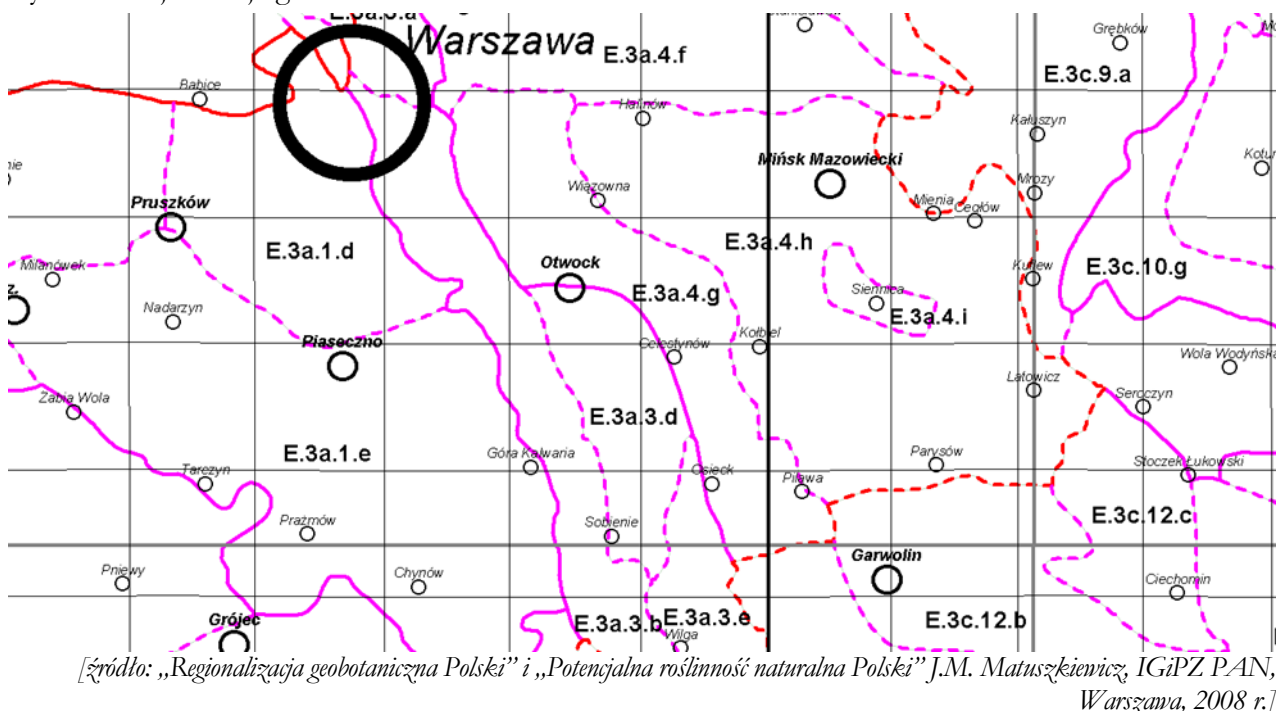
Fot. 5 – Bór mieszany świeży z domieszką świerka (nasadzenie antropogeniczne poprzedniego zagospodarowania).



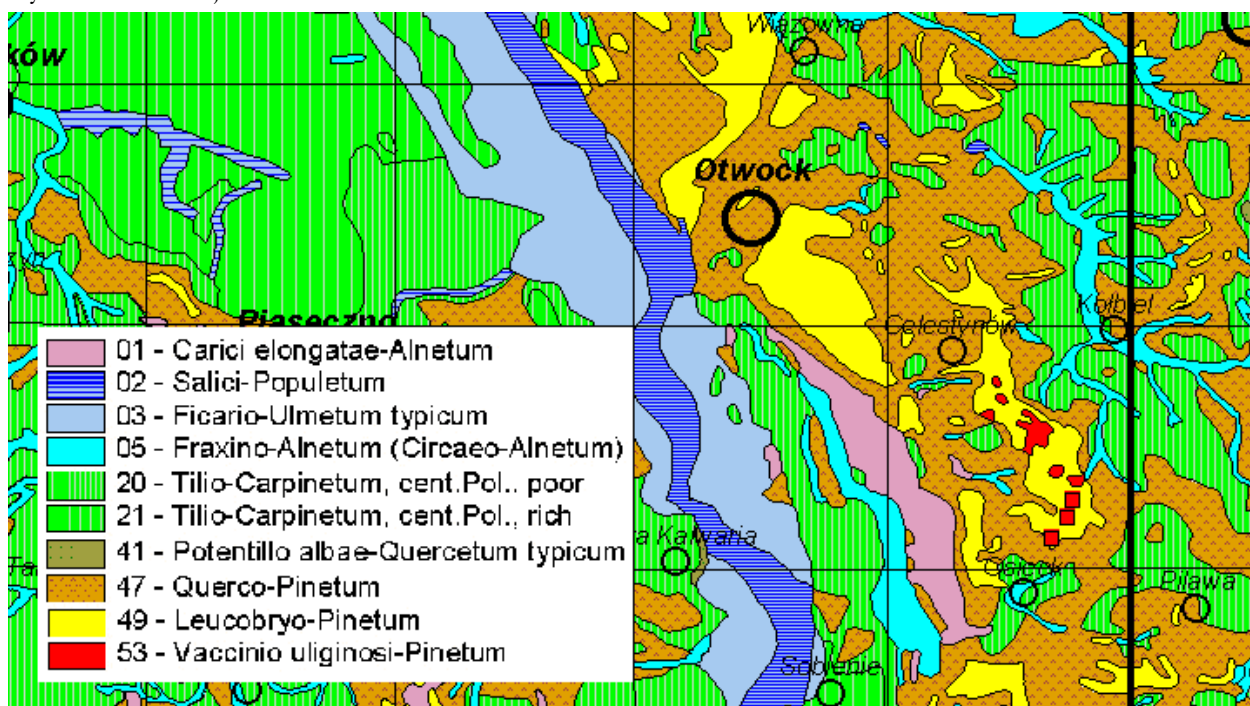
wyeliminowane, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska.

³⁰ Rozporządzenie 2023/1115 w sprawie udostępniania na rynku unijnym i wywozu z Unii niektórych towarów i produktów związanych z wylesianiem i degradacją lasów oraz uchylenia rozporządzenia (UE) nr 995/2010 Dz.U.UE.L.2023.150.206 z dnia 2023.06.09

Ryc. 12 - Rejonizacja geobotaniczna



Ryc. 13 - Potencjalna roślinność naturalna



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. Podobne niewielka jest zdolność tłumienia hałasu i hamowania prędkości wiatru.

Bioklimat borów mieszanych jest niejako połączeniem walorów typowych dla układów borowych i łąkowych. 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.

Na działkach niezabudowanych podszyt³¹ jest zwykle zdominowany przez uciążliwe do wypalenia samosiewy robinii akacjowej. 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, sierpowka, 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 (lasy, wydmy, dolina Wisły i dolina Świdra, podmokłe łąki i torfowiska, zarastające lasem odłogowane 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.

Kompozycja urbanistyczna i część zabudowy obszaru objętego planem pochodzi z drugiej połowy okresu międzywojennego. W czasie gdy wokół stacji kolejowej szybko zaczęła się parcelacja gruntów i budowa osiedli willowych, rejon planu był rozległym lasem. W latach dwudziestych obecna ulica Krasińskiego stanowiła granicę pomiędzy Otwockiem a Śródborowem. Kompozycja urbanistyczna – w większości czytelna – pochodzi z lat trzydziestych. W bliskim sąsiedztwie planu brak obiektów zabytkowych.

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

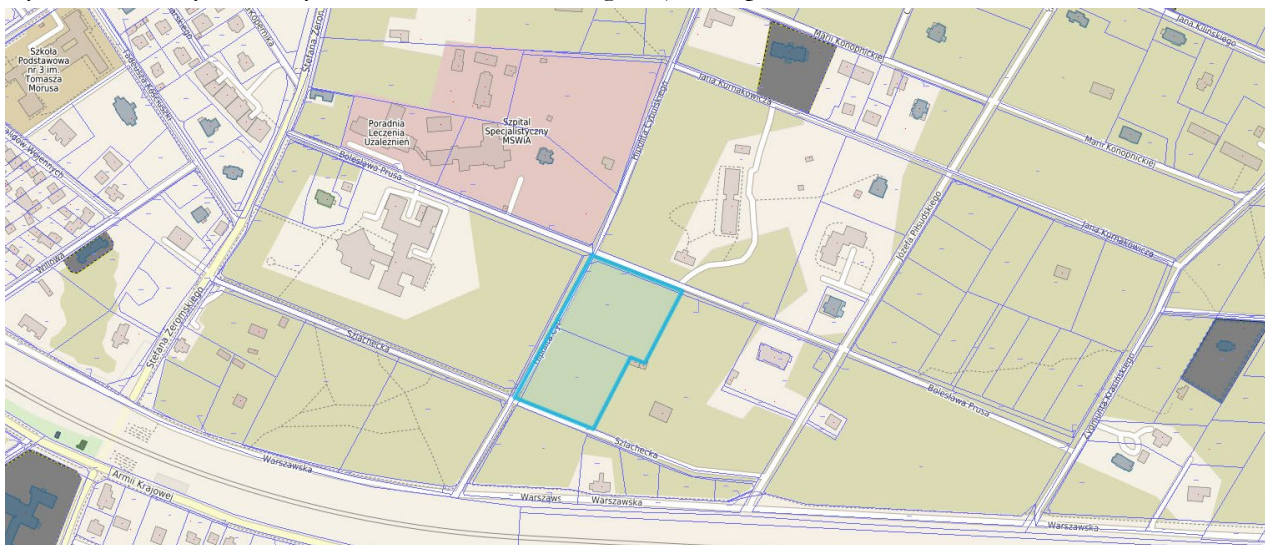
³² Spacerownik – Szlakiem Willi Otwockich,

Ryc. 14 - Obszar planu na tle mapy z 1932 roku



Źródło: mapa ze zbiorów własnych D.Gadomskiej

Ryc. 15 - Formy ochrony dziedzictwa kulturowego rejonu opracowania



Źródło: [https:// otwock.e-mapa.net/](https://otwock.e-mapa.net/)

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

Obszar objęty planem jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi niemniej jednak formalnie nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Nie wykluczone, że podczas sporządzania planu, obszar planu nie był użytkiem leśnym i takiej zgody nie potrzebował, niemniej jednak aktualnie taki użytek został przypisany prawie całej nieruchomości co wywołuje konieczność sporządzenia planu miejscowego, bo tylko w procedurze sporządzania planu możliwe jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia lasu na cele nieleśne.

W przypadku braku realizacji analizowanego projektu planu teren pozostanie lasem.

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 roku³³.

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 wydмовego 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://mijwp.gios.gov.pl/>), stan ilościowy i chemiczny wód nr 66 oceniony został jako dobry w pięciostopniowej skali wartość II.³⁴

Pobór wody na potrzeby gospodarki i ludności prowadzony jest wyłącznie w oparciu o wody podziemne. Pobór wody systematycznie rośnie.

³³ [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](#)

³⁴ Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, DBPU, Wrocław 2019 r., str.14.

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. W 2016 roku WIOŚ³⁵ 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). Obszar planu nie został objęty badaniami ale biorąc pod uwagę odległość od linii kolejowej, można zaryzykować twierdzenie, że jest to obszar gdzie hałas kolei jest słyszalny zwłaszcza nocą ale nie przekracza dopuszczonych przepisami norm.

Linia kolejowa przebiega przez środek miasta i tworzy: stałe źródło hałasu, barierę ekologiczną, efekt „korytarza antropogenicznego”, który zmienia zachowania zwierząt. Dla terenów chronionych akustycznie, do jakich należą obiekty usług zdrowia - jest to presja skumulowana, bo nakłada się na hałas drogowy i miejski. Należy jednak zaznaczyć, że w tym rejonie Otwocka ruch samochodowy nie jest duży.

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. Występujące nielegalne praktyki z odpadami to porzucanie odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych takich jak zagłębienia terenu – naturalne i celowo przygotowane, lasy, starorzeczka, 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. Obszar planu znajdują się w znacznym oddaleniu od składowiska a problem dzikich wysypisk śmieci nie występuje z jakimś szczególnym nasileniem.

Fot. 6 - Zaśmiecenie terenu w południowej części obszaru planu



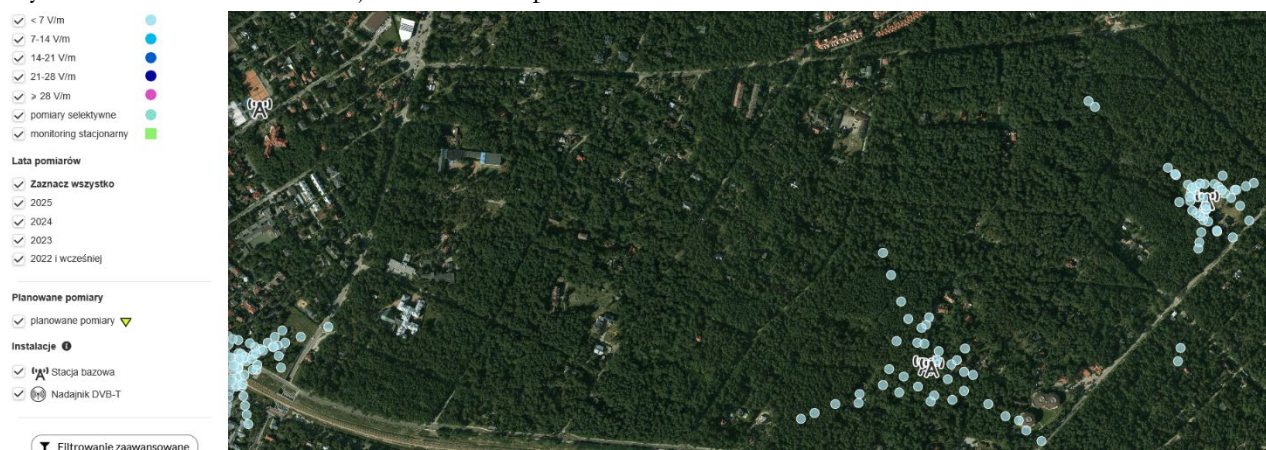
³⁵ Ocena akustyczna obszarów wokół punktów pomiarowych, w których w 2016 roku Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie wykonał pomiary; Dariusz Jadczyk, Wydział monitoringu Środowiska.

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 PMS³⁶ bada się promieniowanie elektromagnetyczne z zakresu częstotliwości radiowych obejmujących pasmo co najmniej 3 MHz – 3 GHz.

Otwork w monitoringu poziomu 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 Otwork [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. Na obszarze planu ani w jego bliskim sąsiedztwie nie ma stacji bazowych, których promieniowanie sięga obszaru planu - Ryc. 16

Ryc. 16 - Poziom PEM w rejonie obszaru planu



Źródło: https://si2pem.gov.pl/about_pem/

Monitoring skażeń promieniotwórczych w środowisku realizowany jest zgodnie z zaleceniami Komisji Europejskiej, zawartymi w Rekomendacji Komisji z dnia 8 czerwca 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

7.2.1 Fragmentacja i zanik ciągłości kompleksów leśnych

Mechanizmy to: rozproszona zabudowa jednorodzinna wchodząca klinami w lasy, poszerzanie dróg i infrastruktury technicznej, ogrodzenia posesji blokujące migracje zwierząt, inwestycje punktowe (usługi, magazyny, parkingi) w enklawach leśnych.

W efekcie dochodzi do: przerwanie korytarzy ekologicznych łączących MPK z doliną Świdra i lasami Celestynowa, izolacja populacji drobnych ssaków, gadów i płazów, spadek odporności ekosystemów na suszę i pożary.

7.2.2 Presja urbanizacyjna na lasy sosnowe – w tym bory świeże

Otwork jest jednym z niewielu miast w Polsce, gdzie lasy stanowią ponad 35% powierzchni. Jednocześnie są one: intensywnie zabudowywane, przekształcane w działki budowlane, rozcinane drogami i infrastrukturą.

W efekcie następuje: utrata siedlisk borowych (w tym boru świeżego – dominującego w Otworku), zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost ryzyka pożarowego.

³⁶ Państwowy Monitoring Środowiska

7.2.3 Spadek retencji i przesuszenie siedlisk

Przyczyna jest: uszczelnianie powierzchni (drogi, parkingi, zabudowa), likwidacja naturalnych zagłębień bezodpływowych i okresowych zbiorników i mokradel, obniżanie poziomu wód gruntowych, zmiany klimatyczne (dłuższe okresy bezopadowe).

Skutkiem jest: zamieranie borów sosnowych na glebach piaszczystych, zanik siedlisk wilgotnych i bagiennych, wzrost ryzyka pożarów.

7.2.4 Zanieczyszczenie powietrza – zwłaszcza w sezonie grzewczym

Otwock ma problemy z utrzymaniem dobrej jakości powietrza głównie z powodu niskiej emisji, powodowanej znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej, gdzie ciągle źródłem ciepła są piece na paliwa stałe oraz spalanie odpadów domowych.

7.2.5 Zanieczyszczenia komunikacyjne i presja drogowa

Ulice B.Prusa, H.Cybulskiego, Szlachecka i Warszawska są częścią lokalnego układu drogowego, który: generuje hałas, emituje spaliny, zwiększa presję na lasy poprzez poszerzanie pasów drogowych.

7.2.6 Degradacja gleb i erozja na terenach piaszczystych

Otwock (poza dawnymi wsiami Równiny Garwolińskiej) leży na bardzo lekkich glebach na podłożu piasków luźnych podatnych na erozję i osuszanie.

Problemy jakie z tego wynikają to: degradacja gleb przy pracach budowlanych, wywiewanie piasku, utrata warstwy próchnicznej, trudności w odtwarzaniu roślinności i utrzymaniu zieleni towarzyszącej.

7.2.7 Ryzyko pożarowe w borach sosnowych

Lasy otwockiego tarasu wydmowego to jedne z najbardziej palnych kompleksów leśnych w województwie mazowieckim. Czynnikiem ryzyka są: bory sosnowe o dużej zawartości żywic, suche lata, bliskość zabudowy, aktywność rekreacyjna mieszkańców i przyjezdnych.

7.2.8 Presja rekreacyjna i antropogeniczna

Otwock, w tym obszary leśne tarasu wydmowego są intensywnie użytkowany rekreacyjnie w postaci: biegów, wycieczek rowerowych, spacerów, wjazdów quadów i motocykli do lasu, nielegalne ogniska. W efekcie dochodzi do: płoszenia zwierząt, degradacja runa, zaśmiecanie.

7.2.9 Zaśmiecanie i dzikie wysypiska

W lasach pojawiają się: porzucone odpady budowlane, stare meble, odpady „zielone”. Jest to problem systemowy, trudny do wyeliminowania zwłaszcza na terenie lasów prywatnych, często bez ustalonego właściciela.

Na analizowanym obszarze wyżej wymienione problemy występują z niewielkim nasileniem.

8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA

8.1. Formy ochrony przyrody

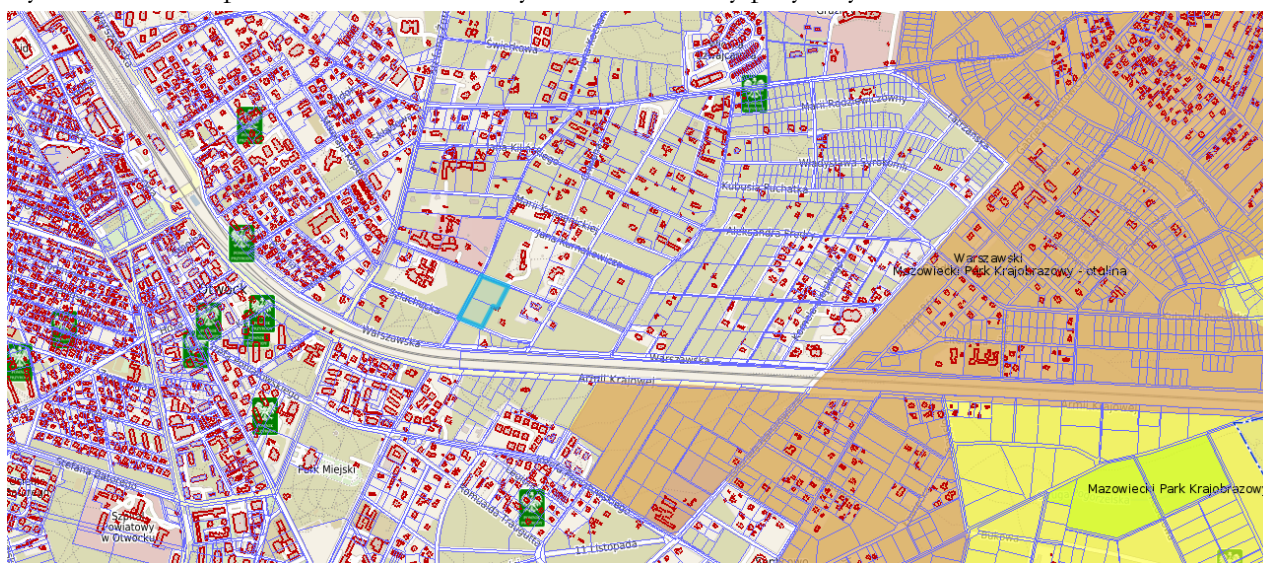
W Otwocku obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody³⁷ zajmują powierzchnię ponad 2095,87 ha (ok.44,3%) z tym, że w niektórych częściach miasta są obszary, gdzie ustanowiono więcej niż jedną formę ochrony przyrody.

Powierzchnia obszarów prawnie chronionych w stosunku do roku 2014 powiększyła się o 21,66 ha. Na jednego mieszkańca przypada 475,3 m² tych obszarów. Udział miasta w powoływaniu obszarów chronionych jest niewielki i stanowi 0,23%³⁸. Ponad 1/4 miasta stanowi otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, przy czym w dużej części pokrywa się ona z granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W mieście ustanowiono 23 pomniki przyrody – łącznie 33 drzewa.

³⁷ tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142

³⁸ GUS BDL stan 2022 r.

Ryc. 17 - Obszar planu na tle ustanowionych form ochrony przyrody



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

Tabela 1. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.

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

Tabela 2. Analiza odległości obszaru planu od obszarów i obiektów chronionych³⁹

Lp.	Nazwa obszaru	odległość
OBSZARY NATURA 2000		
1.	„Dolina Środkowego Świdra” – PLH140025	4,33 km
2.	„Dolina Środkowej Wisły” – PLB140004	3,90 km
3.	„Ostoja Bagno Całowanie” – PLH140001	3,11 km
4.	„Bagno Całowanie” – PLB140011	3,11 km
5.	„Łąki Ostrówieckie” – PLH140025	5,49 km
6.	„Bagna Celestynowskie” – PLH140022	8,70 km
PARKI KRAJOBRAZOWE		
1.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	0,94 km
2.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	0,34 km
3.	Chojnowski Park Krajobrazowy	8,70 km
4.	Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina	8,51 km

³⁹ Wg <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU		
1.	Warszawski	0,33 km
2.	Nadwiślański	8,29 km
REZERWATY		
1.	Mszar Pogorzelski	1,79 km
2.	Świder	2,94 km
3.	Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego	3,21 km
4.	Wyspy Świderskie	4,12 km
5.	Wyspy Zawadowskie	6,31 km
6.	Grądy Celestynowskie	7,32 km
7.	Łachy Brzeskie	7,60 km
8.	Bagno Bocianowskie	8,65 km
9.	Olszyna Łyczyńska	8,79 km
10.	Łęgi Oborskie	8,89 km
UŻYTKI EKOLOGICZNE		
1.	Użytek 572	4,75 km
2.	Użytek 574	7,84 km
3.	Pogorzelska Struga – użytek 276	1,37 km
4.	Użytek 571	7,56 km
POMNIKI PRZYRODY		
1.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,4 km
2.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,8 km
3.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,82 km
4.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	0,82 km
5.	Glediczja trójcierniowa (Iglicznia trójcierniowa) - Gleditsia triacanthos	0,83 km
6.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,85 km
7.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	0,92 km
8.	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	0,98 km

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

Tereny, objęte planem znajdują się w pewnym oddaleniu od ustanowionych form ochrony przyrody. W odległości do 1 km znajduje się obszar otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (340 m), Mazowiecki Park Krajobrazowy (940 m), Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (330 m) oraz 8 drzew -pomników przyrody (od 400 do 980 m). Poza odległością układ uliczny stanowi dodatkową barierę przestrzenną co sprawia, że oddziaływanie na środowisko związane z realizacją ustaleń planu nie nastąpi. Nie ma również żadnych przesłanek, żeby realizacja ustaleń planu mogła w jakikolwiek sposób wpłynąć na Obszary Natura 2000 położone w odległości ponad 3 km od MPZP.

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).

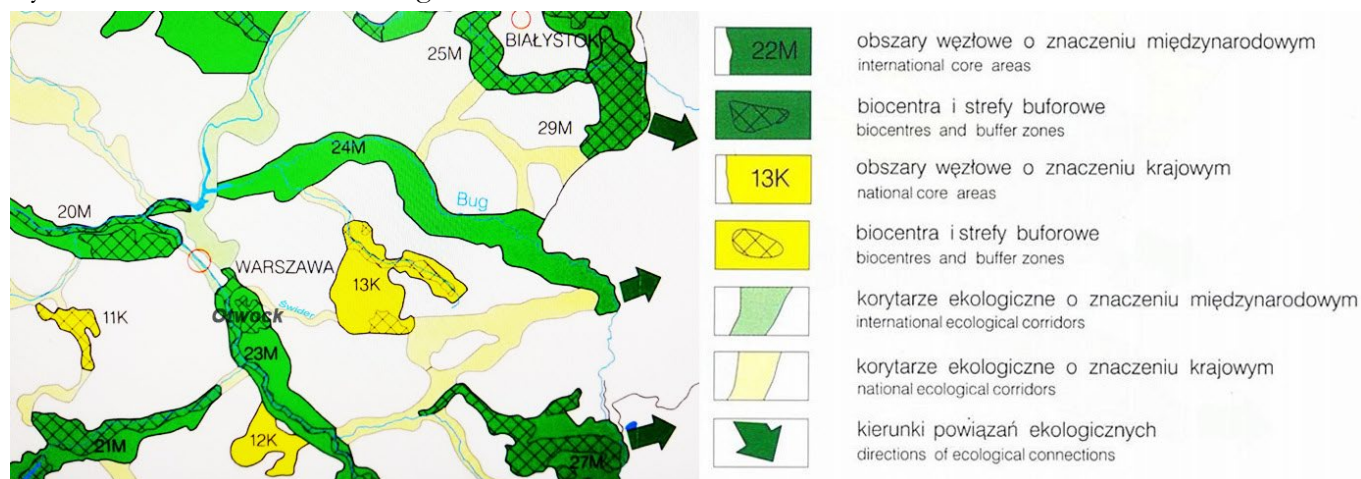
W ramach europejskiego programu międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody opracowano w 1995 roku koncepcję krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA, która jest wielkoprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych 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 populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i europejskiej. Lokalizację Otwocka względem tych korytarzy przedstawia mapa⁴⁰.

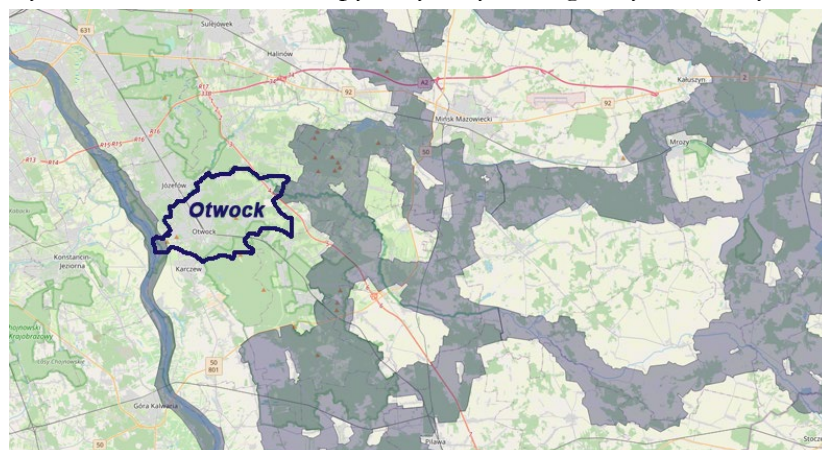
Wszelkie przedsięwzięcia realizowane na obszarze Otwocka powinny być oceniane w aspekcie utrzymania a tam, gdzie to możliwe, wzmocnienia ciągłości przyrodniczej korytarzy ekologicznych, także tych istotnych w skali lokalnej. Poza zabudową terenu barierami dla ciągów przyrodniczych są przede wszystkim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

Ryc. 18 - Położenie Otwocka względem sieci ECONET-POLSKA



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

Ryc. 19 - 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. Ochrona wód podziemnych (GZWP 222 i GZWP 215)
2. Ochrona gleb i powierzchni ziemi
3. Ochrona lasów i siedlisk leśnych
4. Ochrona różnorodności biologicznej
5. Ochrona klimatu akustycznego

⁴⁰ 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

6. Ochrona powietrza i ograniczenie niskiej emisji
7. Ochrona przed działalnością uciążliwą i ryzykiem awarii
8. Ochrona stosunków wodnych i retencji
9. adaptacja do zmian klimatycznych;
10. postęp w kierunku gospodarki dobrobytu;
11. 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 1,3 ha co przy powierzchni miasta liczącej 4731 ha stanowi 0,027% powierzchni miasta Otwocka.

Tabela 3 - Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu

Cel ochrony środowiska	Sposób uwzględnienia celu w planie
Ochrona wód podziemnych (GZWP 222 i 215)	Nakaz uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem; zakaz nawierzchni ażurowych; obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do ziemi.
Ochrona gleb przed zanieczyszczeniem	Wymóg stosowania nawierzchni uniemożliwiających infiltrację substancji ropopochodnych; regulacje dotyczące odprowadzania wód opadowych.
Ochrona lasów i funkcji przyrodniczych	Strefa 12 m od granicy lasu; nakaz zachowania runa; zakaz zabudowy w odległości <5 m od pnia drzew przeznaczonych do zachowania.
Ochrona różnorodności biologicznej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,55; nakaz niepogarszania warunków siedliskowych drzew; zachowanie zieleni.
Ochrona klimatu akustycznego	Klasyfikacja terenu jako „tereny szpitali w miastach” – stosowanie rygorystycznych norm hałasu.
Ochrona krajobrazu i ład przestrzennego	Nieprzekraczalne linie zabudowy; maks. wysokość 12 m; intensywność zabudowy 0,05–1,2; maks. 40% powierzchni zabudowy.
Ochrona powietrza (ograniczenie niskiej emisji)	Dopuszczenie wyłącznie ogrzewania elektrycznego, gazowego lub OZE; brak możliwości stosowania paliw stałych.
Ochrona przed poważnymi awariami i działalnością uciążliwą	Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie awarii; zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz działalności odpadowej.
Ochrona stosunków wodnych i retencji	Nakaz zagospodarowania wód opadowych na działce; obowiązek stosowania urządzeń odwadniających.
Adaptacja do zmian klimatu	Wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (0,55); zachowanie drzew i runa leśnego; ograniczenie uszczelnienia terenu; retencja wód opadowych; dopuszczenie OZE; ograniczenie emisji z ogrzewania.
Wykorzystanie potencjału Otwocka do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych	Funkcja usług zdrowia; rygorystyczne normy hałasu; ochrona zieleni; ograniczenie działalności uciążliwej; harmonijne kształtowanie zabudowy; eliminacja niskiej emisji.

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.

Najistotniejszym oddziaływaniem będzie trwała utrata części powierzchni leśnej, przekształcenie siedlisk oraz fragmentacja lokalnego ekosystemu borów sosnowych, typowych dla Otwocka. Dodatkowo pojawią się oddziaływania związane z hałasem, ruchem pojazdów, uszczelnieniem powierzchni, zmianą stosunków wodnych i emisją światła. Budowla ochronna (schron) zwiększa zakres robót ziemnych, ale nie generuje istotnych oddziaływań eksploatacyjnych.

Tabela 4 - Oddziaływanie realizacji planu w podziale na faze budowy i eksploatacji

Rodzaj oddziaływania	Faza budowy	Faza eksploatacji
Różnorodność biologiczna	Usunięcie części boru sosnowego świeżego, przekształcenie siedlisk leśnych, ingerencja w środowisko przyrodnicze.	Ograniczony wpływ ze względu na utratę siedlisk; możliwe ograniczenie sukcesji roślinnej.
Ludzie	Hałas, zapylenie, wzmożony ruch pojazdów, czasowe uciążliwości dla mieszkańców.	Poprawa dostępu do usług zdrowotnych i bezpieczeństwa; niewielki wzrost ruchu lokalnego.
Zwierzęta	Zakłócenie siedlisk, hałas, obecność ludzi i maszyn, możliwe płoszenie fauny.	Zmniejszenie atrakcyjności siedlisk; ograniczony wpływ ze względu na istniejącą presję związaną z linią kolejową.
Rośliny	Usunięcie roślinności leśnej na terenie inwestycji.	Brak istotnych zmian poza utrzymaniem terenu w stanie zagospodarowanym.
Woda	Możliwe zmiany w odpływie wód opadowych, ryzyko zanieczyszczeń powierzchniowych.	Zmniejszona infiltracja wód opadowych, konieczność zarządzania wodami opadowymi.
Powietrze	Emisje pyłów i spalin z maszyn budowlanych.	Niewielkie emisje z pojazdów dojazdowych i systemów grzewczych.
Powierzchnia ziemi i gleby	Wykopy, usunięcie warstwy próchnicznej, zmiana ukształtowania terenu.	Stabilizacja powierzchni, brak dalszych istotnych zmian.
Klimat akustyczny	Hałas z maszyn budowlanych i transportu.	Ograniczony hałas związany z eksploatacją obiektu i ruchem pojazdów.
Krajobraz	Zmiana charakteru terenu z leśnego na budowlany.	Nowa zabudowa wpływa na lokalny krajobraz; możliwe łagodzenie przez zieleni.
Dobra materialne	Brak istotnego wpływu; możliwe czasowe utrudnienia w dostępie do sąsiednich działek.	Poprawa infrastruktury i wartości nieruchomości w sąsiedztwie.
Zabytki i krajobraz kulturowy	Brak obiektów zabytkowych w sąsiedztwie; brak wpływu.	Brak wpływu.
Dostępność terenów i fragmentacja	Zabudowa części lasu, lokalna fragmentacja siedlisk.	Utrwalenie przekształcenia terenu; ograniczony wpływ ze względu na istniejące przekształcenia.

Tabela 5 - Tabela ryzyk skumulowanych i sposobów ich kontroli

Ryzyko środowiskowe	Mechanizm powstawania	Ryzyko skumulowane	Prawdopodobieństwo	Skutki	Sposoby kontroli / ograniczania
Utrata siedlisk boru sosnowego	Wycinka drzew, zabudowa	Fragmentacja + presja urbanizacyjna + linia kolejowa	Średnie	Zmniejszenie powierzchni siedlisk, przerwanie ciągłości ekologicznej	Zachowanie zieleni, nasadzenia kompensacyjne
Płoszenie zwierząt	Hałas i ruch w budowie	Hałas budowy + hałas kolejowy	Wysokie	Stres, migracje	Prace dzienne, nadzór przyrodniczy
Zanieczyszczenie gleby	Sprzęt, paliwa	Zanieczyszczenia komunikacyjne	Niskie–średnie	Degradacja gleby	Sorbenty, szczelne podkłady
Zwiększony spływ	Uszczelnienie	Niska retencja w regionie	Średnie	Podtopienia, erozja	Retencja rozproszona, ogrody deszczowe
Zapylenie i emisje	Maszyny, transport	Emisje z kolei i ruchu lokalnego	Wysokie	Uciążliwości dla ludzi	Zraszanie, sprawny sprzęt
Hałas budowlany	Maszyny, transport	Hałas budowy + kolejowy + miejski	Wysokie	Uciążliwości	Ekrany, prace dzienne
Hałas eksploatacyjny	Ruch pojazdów	Hałas kolejowy	Niskie	Uciążliwości	Zieleń izolacyjna
Zmiana krajobrazu	Zabudowa	Urbanizacja Otwocka	Wysokie	Utrata charakteru leśnego	Architektura stonowana, zieleń
Kolizja z siedliskami	Prace ziemne	Wcześniejsze przekształcenia	Średnie	Zniszczenie siedlisk	Nadzór przyrodniczy
Zanieczyszczenie wód	Spływ z budowy	Zanieczyszczenia komunikacyjne	Niskie–średnie	Pogorszenie jakości wód	Separatory, kontrola odcieków
Pożar	Prace w borze	Wysoka palność borów	Niskie	Pożar lasu	Strefy ochronne, sprzęt ppoż.
Fragmentacja siedlisk	Zabudowa + ogrodzenia	Linia kolejowa jako bariera	Średnie	Utrudnienie migracji	Zielone korytarze, prześwity

9.1. 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 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 do 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 kilkanaście nieruchomości, rozrzuconych po całym obszarze planu.

Większe roboty budowlane, pobudzone aktualizacją planu mogą objąć maksymalnie 45% obszaru.

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

9.2. 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 położony jest poza granicach form ochrony przyrody.

Odległość do najbliższego obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony „Dolina środkowego Świdra” wynosi ponad 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.

10. PODSUMOWANIE PROGNOZY

Przedmiotem analiz jest rejon Otwocka, którego urbanizacja rozpoczęła się ponad 110 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 letniska był bór sosnowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren planowanej inwestycji – obiektu usług zdrowia przeznaczonego do rehabilitacji oraz schronu – wraz z fragmentami pasów drogowych ulic Bolesława Prusa i Hipolita Cybulskiego, został poddany analizie pod kątem potencjalnych oddziaływań na środowisko zgodnie z art. 51 ustawy OOS.

Przeprowadzona prognoza wskazuje, że realizacja ustaleń planu będzie wiązać się z przekształceniem części boru sosnowego świeżego, w tym z usunięciem drzewostanu i zmianą pokrycia terenu. Oddziaływania te mają charakter lokalny i ograniczony przestrzennie, a ich skala wynika z niewielkiego zasięgu inwestycji oraz istniejących przekształceń środowiska, w tym bliskości linii kolejowej, która już obecnie stanowi istotne źródło hałasu i fragmentacji siedlisk.

W fazie budowy przewiduje się czasowe oddziaływania: hałas, emisje pyłów, wzmożony ruch pojazdów, ryzyko zanieczyszczenia gleby oraz zakłócenia dla fauny. W fazie eksploatacji oddziaływania będą niewielkie i związane głównie z ruchem dojazdowym oraz funkcjonowaniem obiektu.

Analiza ryzyk skumulowanych wykazała, że inwestycja nakłada się na istniejące presje środowiskowe: hałas kolejowy, urbanizację Otwocka, fragmentację lasów oraz ograniczoną retencję. Nie powoduje jednak przekroczenia progów znacząco negatywnego oddziaływania, a jej wpływ można skutecznie ograniczyć poprzez działania minimalizujące, takie jak: zachowanie części zieleni, nasadzenia kompensacyjne, retencja rozproszona, ograniczenie godzin prac, nadzór przyrodniczy oraz stosowanie zieleni izolacyjnej.

Ustalenia planu nie będą powodować negatywnego wpływu na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000, ani na dobra kultury. Nie przewiduje się oddziaływań transgranicznych.

W świetle przeprowadzonej analizy uznaje się, że projekt planu – przy zastosowaniu działań minimalizujących – nie będzie powodował znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko, a jego realizacja jest możliwa z punktu widzenia ochrony zasobów przyrodniczych i ładu przestrzennego.

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.

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

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.

Tabela 6 – Działania minimalizujące oddziaływanie planu na środowisko

Rodzaj oddziaływania	Działania minimalizujące
Różnorodność biologiczna	Zachowanie części istniejącej zieleni; nasadzenia kompensacyjne; unikanie prac w okresie lęgowym ptaków.
Ludzie	Ograniczenie godzin prac budowlanych; informowanie społeczności lokalnej; organizacja transportu materiałów poza godzinami szczytu.
Zwierzęta	Zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem zwierząt; unikanie prac w okresie rozrodu; nasadzenia zastępcze.
Rośliny	Zachowanie cennych okazów drzew; nasadzenia kompensacyjne gatunków rodzimych.
Woda	Zastosowanie systemów retencji wód opadowych; unikanie zanieczyszczeń wód powierzchniowych.
Powietrze	Zraszanie dróg dojazdowych; stosowanie sprawnych maszyn budowlanych; ograniczenie czasu pracy sprzętu.
Powierzchnia ziemi i gleby	Zgromadzenie i wykorzystanie próchnicy do rekultywacji; ograniczenie powierzchni utwardzonych.
Klimat akustyczny	Ekrany akustyczne; ograniczenie hałaśliwych prac do godzin dziennych.
Krajobraz	Wkomponowanie obiektu w otoczenie; zastosowanie zieleni izolacyjnej.
Dobra materialne	Zabezpieczenie dojazdu do sąsiednich działek; współpraca z lokalną społecznością.
Zabytki i krajobraz kulturowy	Monitorowanie prac ziemnych; konsultacje z konserwatorem zabytków w razie odkryć.
Dostępność terenów i fragmentacja	Zachowanie korytarzy ekologicznych; projektowanie zieleni w sposób zapewniający ciągłość siedlisk.

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) 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.
- 5) Pożądane jest zastosowanie takich systemów oczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, aby nie dochodziło do odprowadzenia tych wód poza posesję.

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Plan miejscowy, który obejmuje teren przyszłego obiektu rehabilitacyjnego i schronu oraz fragmenty ulic Bolesława Prusa i Hipolita Cybulskiego, został sprawdzony pod kątem wpływu na środowisko.

Teren jest dziś porośnięty lasem sosnowym. Budowa obiektu oznacza, że część drzew będzie musiała zostać usunięta, a teren zostanie przekształcony. Wpływ ten będzie jednak ograniczony do obszaru inwestycji i nie obejmie większych kompleksów leśnych.

W czasie budowy mogą pojawić się typowe uciążliwości: hałas, kurz, większy ruch samochodów. Po zakończeniu prac obiekt będzie funkcjonował spokojnie, a jego wpływ na otoczenie będzie niewielki.

W pobliżu przebiega linia kolejowa, która już teraz powoduje hałas i dzieli teren leśny. Nowa inwestycja nie pogorszy znacząco tej sytuacji.

Aby ograniczyć wpływ na środowisko należałoby m.in.: zachować część drzew – zwłaszcza zdrowych i stabilnych, zrealizować nowe nasadzenia, zapewnić retencję wód opadowych, ograniczyć godziny prac budowlanych podczas realizacji inwestycji oraz zastosować stosowanie zieleni izolacyjną wzdłuż południowego ogrodzenia inwestycji.

Plan nie zagraża obszarom chronionym ani zabytkom. Nie przewiduje się też żadnych zagrożeń dla zdrowia mieszkańców.

Podsumowując: plan może zostać zrealizowany bez znaczącego wpływu na środowisko, pod warunkiem stosowania zaplanowanych działań ochronnych.

16. SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII

Spis tabel:

Tabela 1. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.....	35
Tabela 2. Analiza odległości obszaru planu od obszarów i obiektów chronionych.....	35
Tabela 3 - Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu.....	38
Tabela 4 - Oddziaływanie realizacji planu w podziale na fazy budowy i eksploatacji	39
Tabela 5 - Tabela ryzyk skumulowanych i sposobów ich kontroli.....	40
Tabela 6 – Działania minimalizujące oddziaływanie planu na środowisko.....	43

Spis ilustracji

Ryc. 1 - Położenie obszaru planu w Otwocku	6
Ryc. 2 - Rysunek planu (bez wyrzys z SUIKZ).....	7
Ryc. 3 - Obszar planu na tle rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego SUIKZ.....	11
Ryc. 4 - Granice planu na tle obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.	12
Ryc. 5 - Obszar planu na mapie opracowania ekofizjograficznego - ocena warunków ekofizjograficznych	13
Ryc. 6 - Region Warszawski i jego podregiony (według Strategii)	16
Ryc. 7 - Obszar planu na tle ortofotomapy obrazującej zagospodarowaniu terenu.	18
Ryc. 8 - Archiwalna mapa topograficzna (stan aktualności 2002 r.).....	19
Ryc. 9 - Stan zagospodarowania wg aktualnej mapy BDT10k.....	19
Ryc. 10 - Ruch budowlany w rejonie planu	19
Ryc. 11 - Obszar planu na tle mapy topograficznej z cieniowaniem	24
Ryc. 12 - Rejonizacja geobotaniczna.....	28
Ryc. 13 - Potencjalna roślinność naturalna	28
Ryc. 14 - Obszar planu na tle mapy z 1932 roku	30
Ryc. 15 - Formy ochrony dziedzictwa kulturowego rejonu opracowania	30
Ryc. 16 - Poziom PEM w rejonie obszaru planu	33
Ryc. 17 - Obszar planu na tle ustanowionych form ochrony przyrody.....	35
Ryc. 18 - Położenie Otwocka względem sieci ECONET-POLSKA	37
Ryc. 19 - Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce	37

Spis fotografii

Fot. 1 – Ulica Hipolita Cybulskiego, po prawej teren projektowanych usług zdrowia	20
Fot. 2 – Ulica Bolesława Prusa, po prawej teren projektowanych usług zdrowia	20
Fot. 3 – Obszar planu widziany z ulicy Bolesława Prusa, widoczny ślad po komunikacji wewnętrznej poprzedniego zagospodarowania nieruchomości oraz bluszcz w poszyciu.	21
Fot. 4 – Obszar planu widziany z ulicy Szlacheckiej, widoczny bluszcz w poszyciu.....	21
Fot. 5 – Bór mieszany świeży z domieszką świerka (nasadzenie antropogeniczne poprzedniego zagospodarowania.	27
Fot. 6 - Zaśmiecenie terenu w południowej części obszaru planu.....	32

Otwock, dnia 6 marca 2026 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 6 marca 2026 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.470.29.2021
S.w. 7632.2021



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. „Reymonta”.

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 XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku pismem znak WPP.6721.6.2019.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 teren pn. „Reymonta” obejmuje teren, którego granice wyznaczają: wschodni skraj ulicy Żeromskiego, północny skraj ulicy Reymonta, wschodni skraj ulicy Narutowicza, południowy skraj ulicy Warszawskiej.

Przedmiotowy obszar objęty jest częściowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/2014 z dnia 10.06.2014 r. analizowane tereny to obszary usługowo – mieszkaniowe, obszary mieszkaniowe, obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu stworzenie jednolitych ustaleń dotyczących nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównowagony rozwój tego obszaru.

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 Wojska



Warszawa, dnia 7 lutego 2022 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOS-III.411.347.2021.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.6721.6.2019.PZ, uzupełnione pismem z dnia 01.09.2021 r., znak: WPP.6721.6.2019.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 „Reymonta”, sporządzonego w związku z uchwałą Nr XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29.10.2019 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 sporządzonego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, 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.

**Z up. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
w Warszawie**

Łukasz Juchner
**Naczelnik Wydziału
Ocen Oddziaływania na Środowisko**
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) aa.

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Łukasz Juchner
(Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2022-02-07
12:08:42 +0100