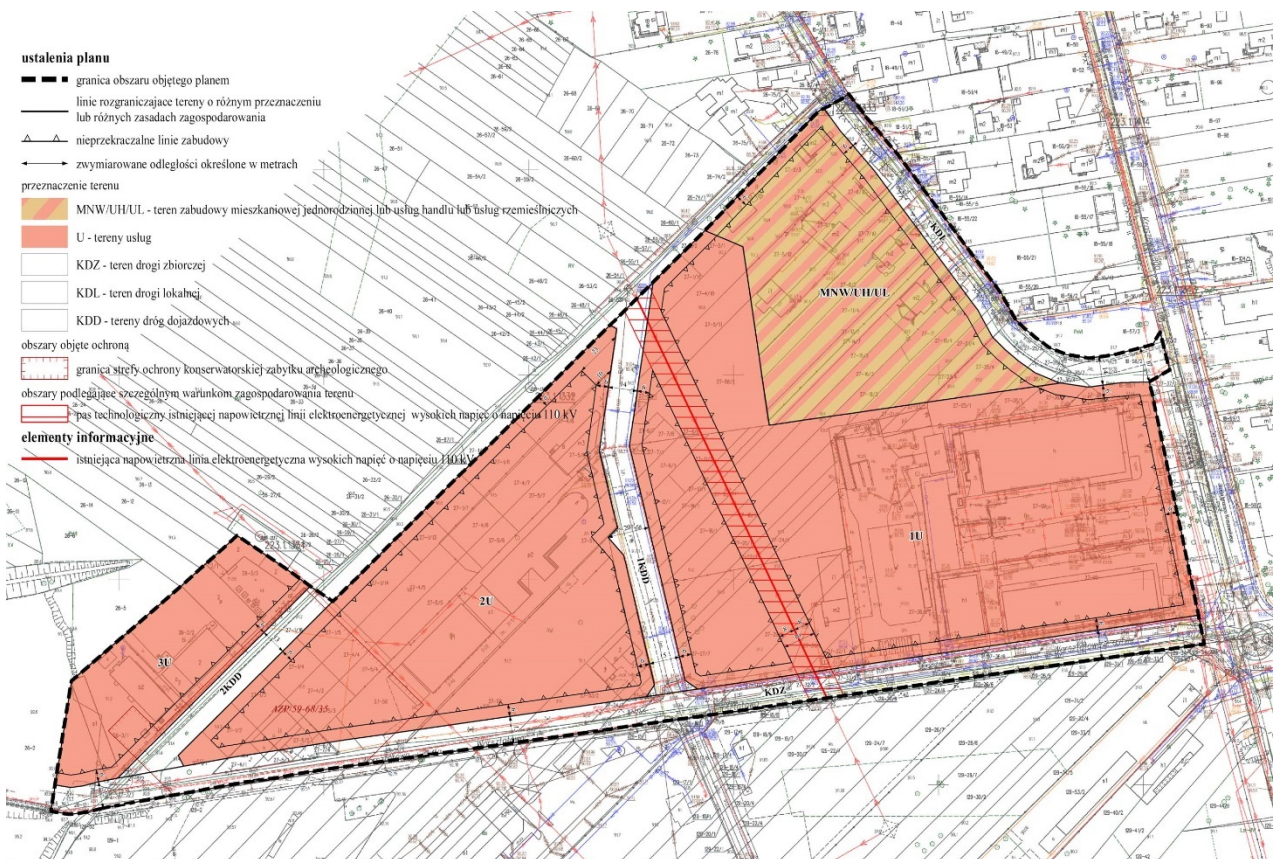




## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” Prognoza oddziaływania na środowisko



### Opracowanie:

Dorota Gadomska

Karolina Ciulkin

Otwock, luty 2024 r.

## Spis treści

<b>1. WPROWADZENIE.....</b>	<b>4</b>
1.1. PODSTAWA PRAWNA .....	4
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
<b>2. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU I JEGO POWIĄZANIU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....</b>	<b>5</b>
2.1. GŁÓWNE CELE PROJEKTU PLANU .....	5
2.2. ZAWARTOŚĆ PROJEKTU PLANU .....	5
2.3. PROPORCJE POMIĘDZY TERENEM BIOLOGICZNIE AKTYWNYM I POZOSTAŁYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	8
2.4. CHŁONNOŚĆ TERENU WEDŁUG STANDARDÓW PROJEKTU PLANU .....	9
2.5. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	9
2.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka .....	9
2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	11
2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne .....	11
2.6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH .....	12
2.6.1 Dokumenty strategiczne szczebla lokalnego .....	12
2.6.2 Dokumenty strategiczne szczebla ponadlokalnego .....	12
2.6.2.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	12
2.6.2.2 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ .....	13
2.6.3 System dokumentów strategicznych o znaczeniu krajowym oraz polityka unijna ochrony środowiska .....	14
2.7. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU PLANU .....	15
<b>3. METODYKA PRAC .....</b>	<b>21</b>
<b>4. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....</b>	<b>21</b>
<b>5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>21</b>
<b>6. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.....</b>	<b>22</b>
6.1. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	22
6.1.1 Budowa geologiczna i rzeźba terenu .....	22
6.1.2 Gleby .....	23
6.1.3 Złoża kopalin .....	23
6.1.4 Wody podziemne.....	24
6.1.5 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe.....	24
6.1.6 Warunki podłoża budowlanego .....	25
6.1.7 Warunki meteorologiczne .....	25
6.1.8 Szata roślinna.....	25
6.1.9 Fauna .....	27
6.1.10 Zabytki i krajobraz kulturowy.....	27
6.2. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	29
<b>7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....</b>	<b>29</b>
7.1. TENDENCJE PRZEKSZTAŁCENŃ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	29
7.1.1 Warunki aerosanitarne .....	29
7.1.2 Jakość wód podziemnych.....	30
7.1.3 Klimat akustyczny .....	31

7.1.4	Gospodarka odpadami .....	31
7.1.5	Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące .....	32
7.2.	PRZEKSZTAŁCENIA W KRAJOBRAZIE .....	32
7.3.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA – PODSUMOWANIE .....	33
<b>8.</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA.....</b>	<b>33</b>
8.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	33
8.1.1	Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” .....	35
8.1.2	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	35
8.2.	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE .....	36
8.3.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA .....	37
8.4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA CELÓW OCHRONY W PROJEKCIE PLANU .....	37
<b>9.</b>	<b>PRZEWIDYWANY WPŁYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE .....</b>	<b>39</b>
9.1.	ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	39
9.2.	ODDZIAŁYWANIE NA ZWIERZĘTA .....	40
9.3.	ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY .....	40
9.4.	ODDZIAŁYWANIE NA HYDROSFERĘ .....	41
9.5.	ODDZIAŁYWANIE NA ATMOSFERĘ I MIKROKLIMAT .....	41
9.6.	ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I ZASOBY NATURALNE .....	42
9.7.	PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE .....	42
9.8.	ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT AKUSTYCZNY .....	42
9.9.	ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ I ZABYTKI .....	42
9.10.	ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	43
9.11.	ZALEŻNOŚCI MIĘDZY WYMENIONYMI ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I MIĘDZY ODDZIAŁYWANIAM NA TE ELEMENTY .....	43
9.12.	WPŁYW USTALEŃ PLANU NA USTAWOWE FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	44
<b>10.</b>	<b>PODSUMOWANIE PROGNOZY.....</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>45</b>
<b>12.</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....</b>	<b>46</b>
<b>13.</b>	<b>MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPŁYwu NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>46</b>
<b>14.</b>	<b>WNIOSKI .....</b>	<b>46</b>
<b>15.</b>	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....</b>	<b>46</b>
<b>16.</b>	<b>SPIS TABEL, RYSUNKÓW, FOTOGRAFII i ZAŁĄCZNIKÓW.....</b>	<b>47</b>

Opracowanie chronione jest prawem autorskim. Kopiowanie całości lub fragmentów, posługiwanie się fotografiami, rycinami i tabelami o identycznym lub podobnym układzie, metodami oceny itp. - wymaga zgody autorki. Wszystkie fotografie wykonała Dorota Gadomska.

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawa prawna

Obowiązek wykonania prognozy oddziaływania na środowisko, wynika z:

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

### 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

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

W myśl wyżej przywołanego art. 46 **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.

Ocena oddziaływania przedsięwzięć na środowisko jest istotnym elementem procesu określenia potencjalnych skutków wywieranych na środowisko przez różnego rodzaju przedsięwzięcia oraz korzystanie z 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 środowiska<sup>3</sup>.

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, 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 29.01.2024 roku oraz z RDOŚ w Warszawie pismem z 26.01.2024 r. (pisma załączone na końcu opracowania).

---

<sup>1</sup> Dz.U.2022.977.

<sup>2</sup> Dz.U.2022.1029, z późn. zm.

<sup>3</sup> Kowalczyk A, Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko – komentarz praktyczny, <https://sip.lex.pl>

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

### 2.1. Główne cele projektu planu

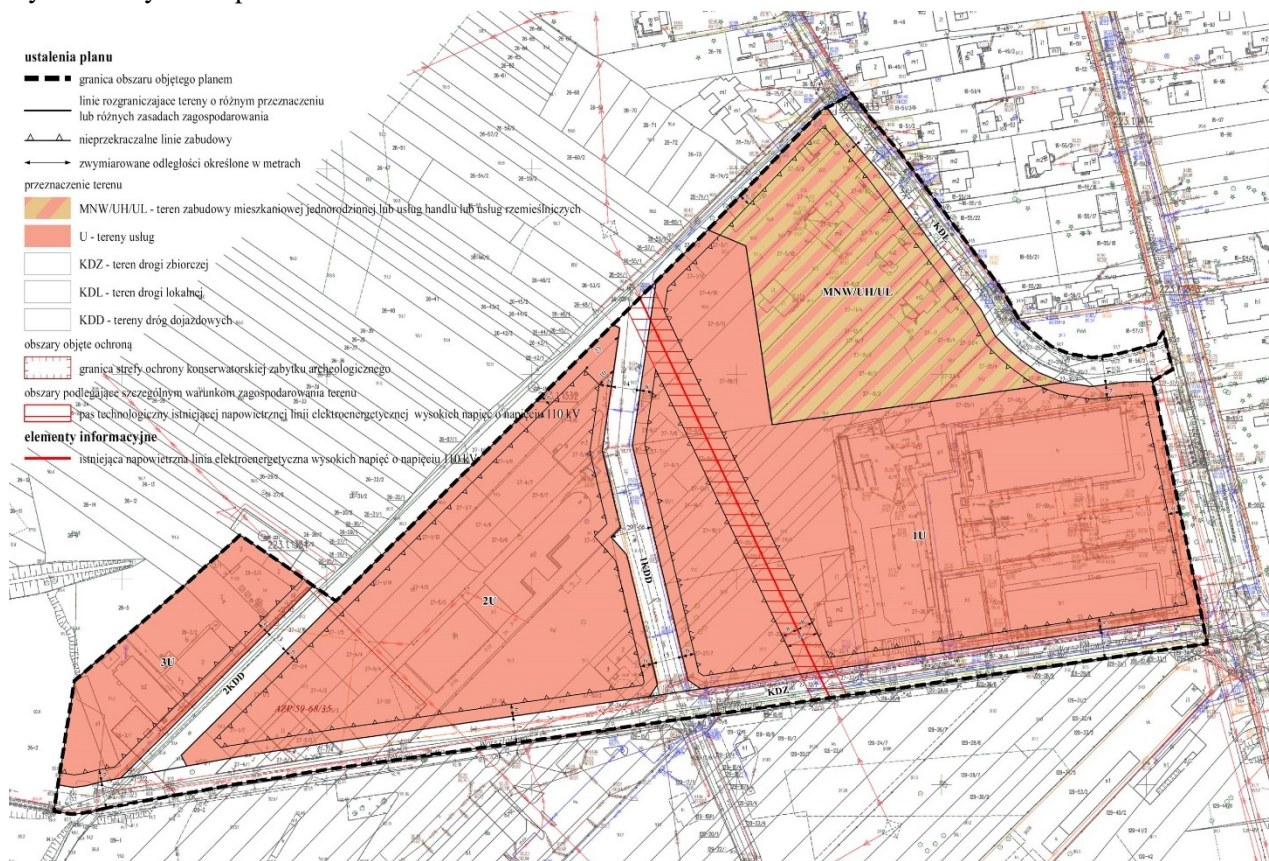
Prace nad Planem zainicjowała uchwała Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.

Celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rozwoju usług w tym rejonie miasta oraz ograniczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i krajobraz Otwocka, zwłaszcza związanych z gospodarką odpadami.

### 2.2. Zawartość projektu planu

Zawartość projektu planu odpowiada zakresowi opisanemu w art. 15 ustawy o planowaniu oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>4</sup>.

Ryc. 1 - Rysunek planu



### Projektowane przeznaczenie terenów:

- 1) MN/UH/UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) U – teren usług;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych.

<sup>4</sup> Dz. U. 2021.2404 z dnia 2021.12.23

### **Ochrona środowiska przyrodniczego:**

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu została uwzględniona w: ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony odpowiednio:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/UH/UL) udział nie mniej niż 0,7 powierzchni działki budowlanej (70%);
- dla terenów usług (1U, 2U, 3U) udział nie mniej niż 0,25 powierzchni działki budowlanej (25%);
- dla terenów dróg publicznych udział nie mniej niż 0,1 – 10%.

Ponadto plan:

- 1) ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala jako niedopuszczalne stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi oraz ustala, że niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 3) wskazuje relację pomiędzy ustalonym planem przeznaczeniem terenu MN/UH/UL i przepisami odrębnymi ustalającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz bliskie sąsiedztwo obszaru Natura 2000, na całym obszarze planu zakazuje:
  - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - c) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - d) lokalizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 5) nakazuje zachowanie drzew gatunku dęb szypułkowy będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce, o pierśnicy równej lub większej niż 95 cm.
- 6) ustala zaopatrzenia nowej zabudowy w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych instalacji i urządzeń wykorzystujących: energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii, odnawialne źródła energii (OZE).

### **Infrastruktura techniczna:**

- 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 sieci ciepłowniczej lub z instalacji i urządzeń indywidualnych wykorzystujących: energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii, odnawialne źródła energii (OZE); w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej
  - b) z instalacji fotowoltaicznej o mocy nie większej niż; 100 kW.

- 5) gospodarka odpadami komunalnymi - zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi poprzez określenie następujących wymagań<sup>5</sup>:
- a) działka powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik<sup>6</sup>,
  - b) śmietnik należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziemnymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 6) wody opadowe i roztopowe:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
  - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.
- Ponadto plan ustala standardy rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### **Szczególne formy ochrony<sup>7</sup>**

Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 - Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) - wody czwartorzędowe oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) - wody trzeciorzędowe.

### **Ochrona stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych**

Na obszarze planu ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują wody powierzchniowe; W celu ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

Plan określa zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
- wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

Pan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym służące zaopatrzeniu w wodę oraz odprowadzania ścieków:

- zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu,
- odprowadzanie ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu.

### **Ochrona stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego**

Ustalone planem przeznaczenie terenu nie wygeneruje realizacji obiektów mogących być źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Ewentualny wzrost emisji zanieczyszczeń może wiązać się z realizacją projektowanego układu drogowego o znaczeniu lokalnym.

Pan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym służące zaopatrzeniu zabudowy w ciepło:

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii, odnawialne źródła energii (OZE).

### **Ochrona powierzchni biologicznie czynnej i bioróżnorodności**

---

<sup>5</sup> Uzupełniających regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Otwocka – Uchwała Rady Miasta Otwocka nr XLVI/450/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku

<sup>6</sup> zgodnie z definicją określona w planie jest to miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę,

<sup>7</sup> w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

Plan określa minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70% dla terenów z zabudową mieszkaniową (MN/UH/UL) oraz nie mniej niż 10% dla terenów komunikacji KDZ, KDL, KDD.

#### **Ochrona przed ponadnormatywnym hałasem:**

Ustalone planem przeznaczenie terenu nie wygeneruje źródeł ponadnormatywnego hałasu w środowisku. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku plan wskazuje, że teren MN/UH/UL należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe<sup>8</sup>.

**Ochrona zdrowia ludzi** – następuje poprzez wymienione już ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony przed ponadnormatywnym hałasem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym. Zakazem lokalizowania przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami (transportem, przeladunkiem, przetwarzaniem)

#### **Racjonalna gospodarka odpadami**

Racjonalna gospodarka odpadami warunkowana jest przestrzeganiem regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Otwocka stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXI/661/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 marca 2022 r.<sup>9</sup>

Plan określa wymagania dla urządzeń do czasowego gromadzenia odpadów na nieruchomości:

- działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
  - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- Celem planu jest eliminacja z obszaru planu uciążliwych dla ludzi, środowiska i krajobrazu działalności związanych z gospodarką odpadami.

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

Analizowany teren aktualnie w 2/3 jest zabudowany. Użytkowanie terenu przedstawia Tabela 1, aczkolwiek proporcje użytków według EGiB nie odzwierciedlają faktycznego stanu na gruncie. Niemniej jednak grunty zabudowane łącznie stanowią ok. 56% obszaru planu a grunty niezabudowane – 44%.

Tabela 1 - Aktualne użytkowanie terenu wg EGiB

	<b>użytkowanie</b>	<b>Pow. m<sup>2</sup></b>	<b>Udział w obszarze planu</b>
1	Tereny mieszkaniowe B	10804	11,8%
2	Tereny przemysłowe Ba	24292	26,6%
3	Inne tereny zabudowane Bi	6663	7,3%
4	Drogi - dr	9128	10,0%
5	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych - Tp	855	0,9%
6	Grunty orne RVI	38227	41,9%
7	Pastwiska PsVI	494	0,5%
8	Nieużytki N	785	0,9%
9	Obszar planu	91248	100%

W wyniku realizacji ustaleń planu potencjalnie może dojść do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej do wskaźnika niespełna 29%.

<sup>8</sup> ustalonemu planem przeznaczeniu terenu przypisana jest odpowiednia funkcja z przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; umożliwia to jednoznaczne określenie dopuszczanego dla terenu poziomu hałasu

<sup>9</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r., poz. 372; poz. 8979 ze zm.)



Tabela 2 - Ustalenia planu w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej

lp	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia (ha)	% PBCz	Powierzchnia PBCz (ha)
1	MN/UH/UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych	1,2873	70	0,90104
	1U, 2U, 3U – tereny usług	6,3227	25	1,58062
2	KDZ,KDL, KDD – tereny komunikacji	1,5148	10	0,15148
3	Obszar planu	9,1248	28,86	2,63314

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

W wyniku realizacji planu nie należy spodziewać się powstania licznych nowych gospodarstw domowych. Co prawda teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami (MN/UH/UL) stanowi 14% powierzchni obszaru planu, to jednak w większości są to nieruchomości zabudowane. Można spodziewać się podwojenia liczby gospodarstw z 7 do 14. W skali miasta jest to całkowicie nieistotna zmiana.

Plan stworzy warunki do rozwoju usług miastotwórczych, zwłaszcza handlu (w tym wielkopowierzchniowego), gastronomii, biurowych, rozrywki i rekreacji itp. Mając na uwadze przyjęte wskaźniki dla parkowania, zakłada się, że maksymalna jednoczesna liczba samochodów parkujących to ok. 500 co daje liczbę ok. 1,5 tys osób przebywających jednocześnie na terenie przeznaczonym pod usługi. Takich przypadków będzie jednak w roku niewiele, natomiast na co dzień można się spodziewać ok. 1/3 tej wielkości, czyli ok. 500 osób jednocześnie

Obszar planu znajduje się w pobliżu przystanku komunikacji publicznej oraz dróg rowerowych.

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

Przy opracowywaniu prognozy uwzględniono informacje zawarte w następujących dokumentach powiązanych z planem :

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (dalej Studium lub SUIKZP) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zmiany Studium z 2021 r.
- 2) Obowiązujące w sąsiedztwie plany zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r.
- 4) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. wraz z oddziaływania na środowisko.
- 5) Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ - Innowacyjne Mazowsze, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

##### 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, według rysunku nr 3 obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie przyrodniczej na granicy ze strefą miejską, natomiast według tabeli w rozdziale 3.3.2.1 jest to strefa podmiejska.

*Strefa przyrodnicza – obejmuje zarówno tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmych, żadrzeńień łęgowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;*

– *maksymalna wysokość w tej strefie to:*

- 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 10 m dla pozostałej zabudowy [...]
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 0,3 dla pozostałej zabudowy.

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

*Strefa podmiejska* - obejmuje tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominująca we wschodniej części miasta (danne wieś) i w pasie nadzalewonym Swidra u jego ujścia do Wisły;

maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m;

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M;
- 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej;

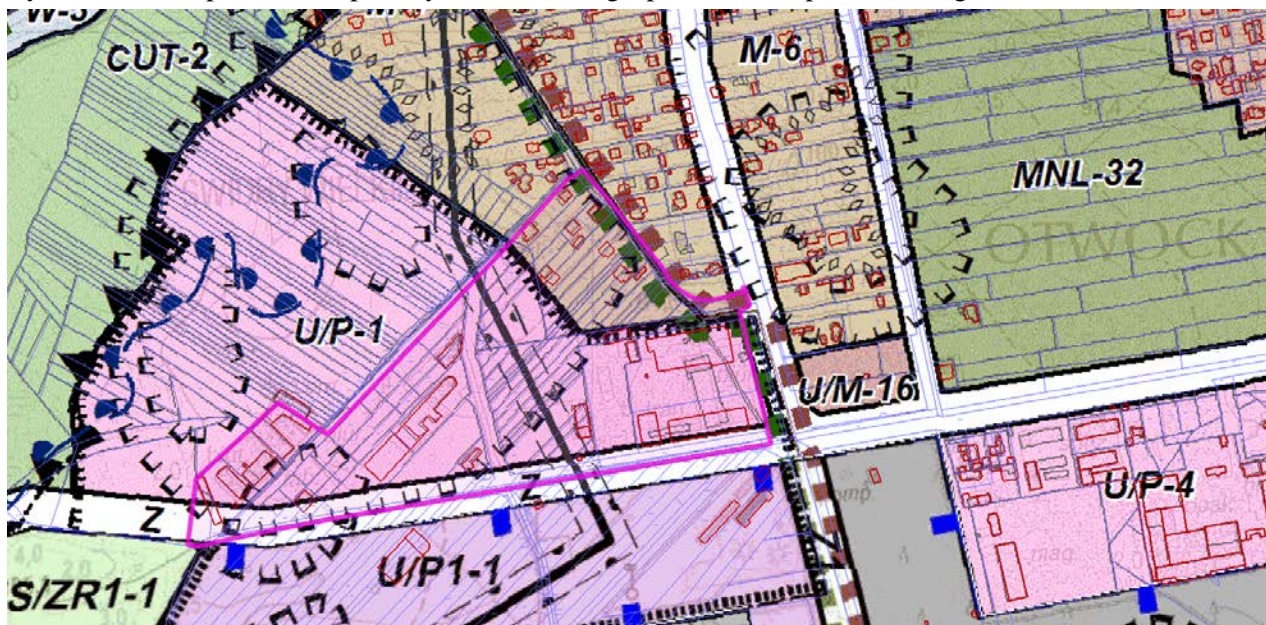
Obszar opracowania przynależy do wydzieleni oznaczonych symbolami **M-4 – tereny (obszary) mieszkaniowe** oraz **U/P-1 – tereny (obszary) usługowo-produkcyjne** zgrupowane w *Rejony aktywizacji gospodarczej*.

*Obszary mieszkaniowe M* - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych.

Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Dla wydzielenia M-4 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 70% wyjątkowo 65% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych)<sup>10</sup>. Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 1000 m<sup>2</sup>

Ryc. 2 - Obszar planu na tle planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium



Źródło: e-mapa.net

*Rejony aktywizacji gospodarczej* - obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych.

<sup>10</sup> Studium, kierunki zagospodarowania str.20, 21.

*Obszary usługowo-produkcyjne U/P – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych;*

Dla wydzielenia U/P-1 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40% wyjątkowo 25% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Dla tych wydzieleni Studium nie wskazuje minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanej działki budowlanej.

### 2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje plan miejscowy.

Obszar sporządzanego planu sąsiaduje od północy z obszarem planu przyjętego Uchwałą Nr XXI/205/2000 z dnia 23 maja 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIIU/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik nr 1 do Uchwały nr XLI/297/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 18 marca 1997 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I.

Od wschodu obszar analizowanego projektu planu graniczy z planem przyjętym Uchwałą Nr XI/107/2003 z dnia 28 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kresy Południowe – część A” w Otwocku. Przeznaczenie terenu w planach przedstawia Ryc. 3

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



Źródło: e-mapa.net

Ustalone planem przeznaczenie terenu jest spójne z obowiązującymi planami.

### 2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne

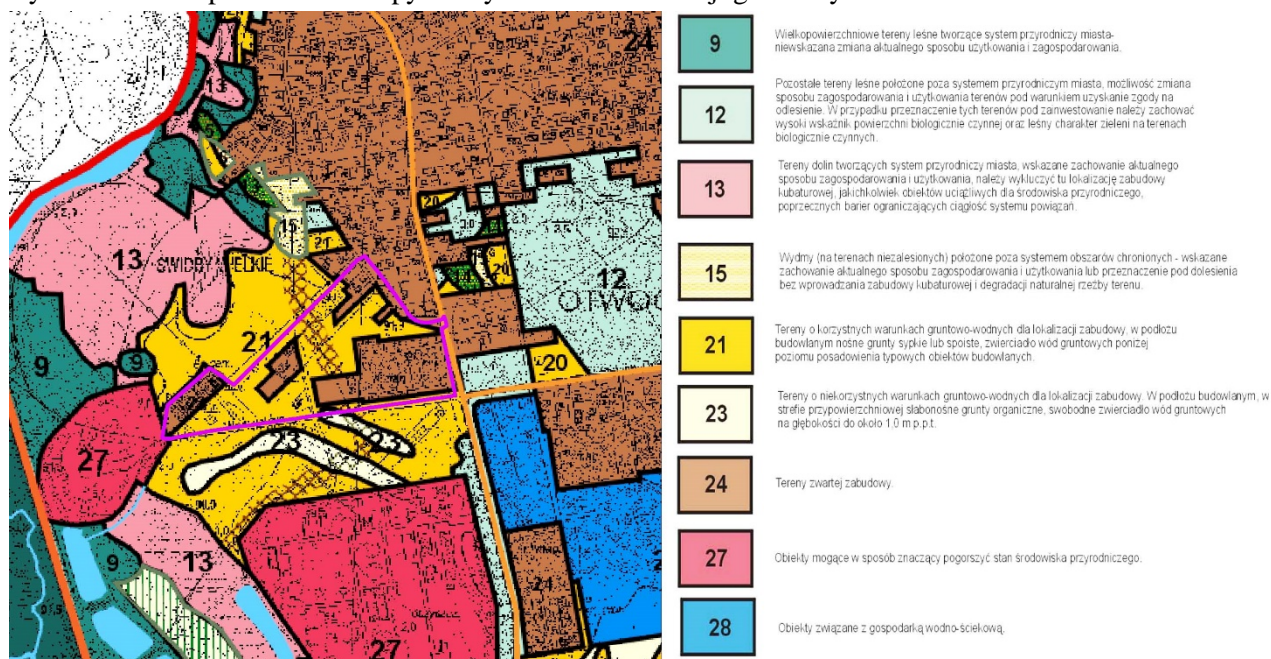
Dla miasta Otwocka w 2005 roku wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, które zostało zaktualizowane w 2012 r..<sup>11</sup>

Według *Mapy walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego* ww. opracowania wydzielenie oznaczone na mapie numerem 21 (Ryc. 5), obejmujące obszar planu, zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych z możliwością gospodarczego wykorzystania bez większych ograniczeń. Są to tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, podłoże tworzą nośne grunty

<sup>11</sup> Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r.

sympke lub spoiste a zwierciadło wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych.

Ryc. 4 - Obszar planu na tle Mapy oceny warunków ekofizjograficznych



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

Blisko połowa obszaru planu to tereny zainwestowane (wydzielenie 24) o istotnie przekształconym środowisku przyrodniczym zarówno w odniesieniu do komponentów abiotycznych (rzeźba, gleba) jak i biotycznych (fauna i flora).

W sąsiedztwie znajdują się zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych (9 i 13) jak i obiekty mogące w sposób znaczący pogorszyć stan środowiska w przypadku awarii (byłe wysypisko śmieci oraz oczyszczalnia ścieków – wydzielenia 27).

## 2.6. Cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach strategicznych

W celu zidentyfikowania celów ochrony środowiska w rejonie opracowania przeanalizowano następujące dokumenty strategiczne:

- 1) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022 -2030.
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026.
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.
- 4) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.
- 5) Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

### 2.6.1 Dokumenty strategiczne szczebla lokalnego

Dla Otwocka nie opracowano aktualnej strategii zrównoważonego rozwoju.

W strategii zrównoważonego rozwoju Powiatu Otwockiego<sup>12</sup> problematyka rozwoju usług nie pojawia się.

### 2.6.2 Dokumenty strategiczne szczebla ponadlokalnego

#### 2.6.2.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego 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).
- Jest lokalnym węzłem przesiadkowym kolejowym MOFW.

<sup>12</sup> Uchwała Nr 325/XLIX/22 Rady Powiatu Otwockiego z dnia 14 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022-2030 oraz wprowadzenia systemu zarządzania strategią rozwoju powiatu otwockiego

- Ma korzystne warunki do rozwoju OZE w zakresie energii słonecznej, wiatrowej i być może geotermalnej.
- Ponad 50% ludności korzysta z wodociągu i ponad 86% z kanalizacji zbiorczej.
- 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 lasów<sup>13</sup>.

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

#### **2.6.2.2 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 Europejską<sup>14</sup>.

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 Warszawy, 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.<sup>15</sup> Otwock jako stolica powiatu otwockiego został zaliczony do NUTS 2 - region Warszawski stołeczny, do podregionu (NUTS 3) – warszawski wschodni. Pełni rangę ośrodka lokalnego o znaczeniu powiatowym. Obszar Otwocka w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej został zaliczony do Doliny Środkowej Wisły – pasma przyrodniczego, obszaru cennego przyrodniczo<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Str. 64 PZPWM

<sup>14</sup> Str. 96 Strategii

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Str. 50

Ryc. 5 - Region Warszawski i jego podregiony (według Strategii)



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

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

Kierunek działań nr 16 w tym obszarze to - podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz zmniejszenie różnic w dostępie do świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych, w tym m.in. 16.1. Budowa i rozwój infrastruktury społecznej, w tym o zasięgu regionalnym oraz 16.3. Kształtowanie warunków sprzyjających aktywności fizycznej mieszkańców.

W aspekcie obszarów strategicznej interwencji<sup>17</sup> (OSI) *interwencja w OSI warszawsko-wschodnim zorientowana będzie na poprawę dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych, które są słabiej dostępne w porównaniu z podregionem warszawskim zachodnim*. [...] *W podregionie występuje znaczący potencjał wynikający z walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, który może stać się podstawą do rozwoju form turystyki i rekreacji opartych na turystyce wellness i spa, konferencyjnej, biznesowej i agroturystyce*. Ze względu na potencjał wynikający z sąsiedztwa Warszawy, podregion jako ważny obszar tranzytowy wymaga skoordynowanej współpracy samorządów na rzecz rozwoju oferty inwestycyjnej w celu zapewnienia terenów pod nowe inwestycje, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiska przyrodniczego i ład przestrzennego<sup>18</sup>.

### 2.6.3 System dokumentów strategicznych o znaczeniu krajowym oraz polityka unijna ochrony środowiska

Podstawą aktualnie obowiązującego systemu zarządzania rozwojem kraju jest ustawa z dnia 6 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Głównym dokumentem strategicznym, w oparciu o który prowadzona jest polityka rozwoju, jest: strategia średniookresowa – *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 z perspektywą do 2030 r.*<sup>19</sup> Realizacji celów rozwojowych, zawartych w strategii średniookresowej służy 9 strategii sektorowych.

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

Mając na uwadze zarówno okres przejściowy pomiędzy dokumentami nowej i starej generacji oraz 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.

<sup>17</sup> OSI - określony w strategii rozwoju obszar o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do którego jest kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne (Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju)

<sup>18</sup> Str. 86

<sup>19</sup> Uchwała nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), M.P.2017 poz. 260. – akt prawny uznany za uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

Pominięto konwencje i porozumienia nie mające żadnego związku ze środowiskiem Otwocka<sup>20</sup>, a tym bardziej obszarem planu:

1. Konwencja z Ramsar o ochronie mokradel - Konwencja o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życia 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 dnia 23 czerwca 1979 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 2, poz. 17);
4. Konwencja Berneńska o ochronie europejskiej fauny i flory oraz siedlisk przyrodniczych - Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk, sporządzona w Bernie dnia 19 września 1979 r. (Dz. U. z 1996 r. Nr 58, poz. 263 z późn. zm.);
5. Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 r. (Dz.U. 1999 nr 96 poz. 1110);
6. Konwencja o ochronie różnorodności biologicznej - Konwencja o różnorodności biologicznej, sporządzona w Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 184, poz. 1532);
7. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98);

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

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

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

## 2.7. Istniejące zagospodarowanie obszaru planu

Analizowany projekt planu dotyczy niewielkiego fragmentu części Otwocka zwanej Świdry Wielkie na granicy z Kresami Nadbrzeskimi. Jest to dzielnica, gdzie skoncentrowane są komunalne obiekty

---

<sup>20</sup> 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)

infrastruktury (oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody) magazyny, składy, obiekty handlowe oraz zabudowa mieszkaniowa. Powierzchnia obszaru planu to 9,13 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi 0,19% powierzchni miasta.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany. Ma dostęp do ulic: Józefa Ignacego Kraszewskiego, ciągu ulic Warsztatowa-Stefana Batorego, ulicy Łąkowej oraz ulicy na przedłużeniu wjazdu do oczyszczalni ścieków.

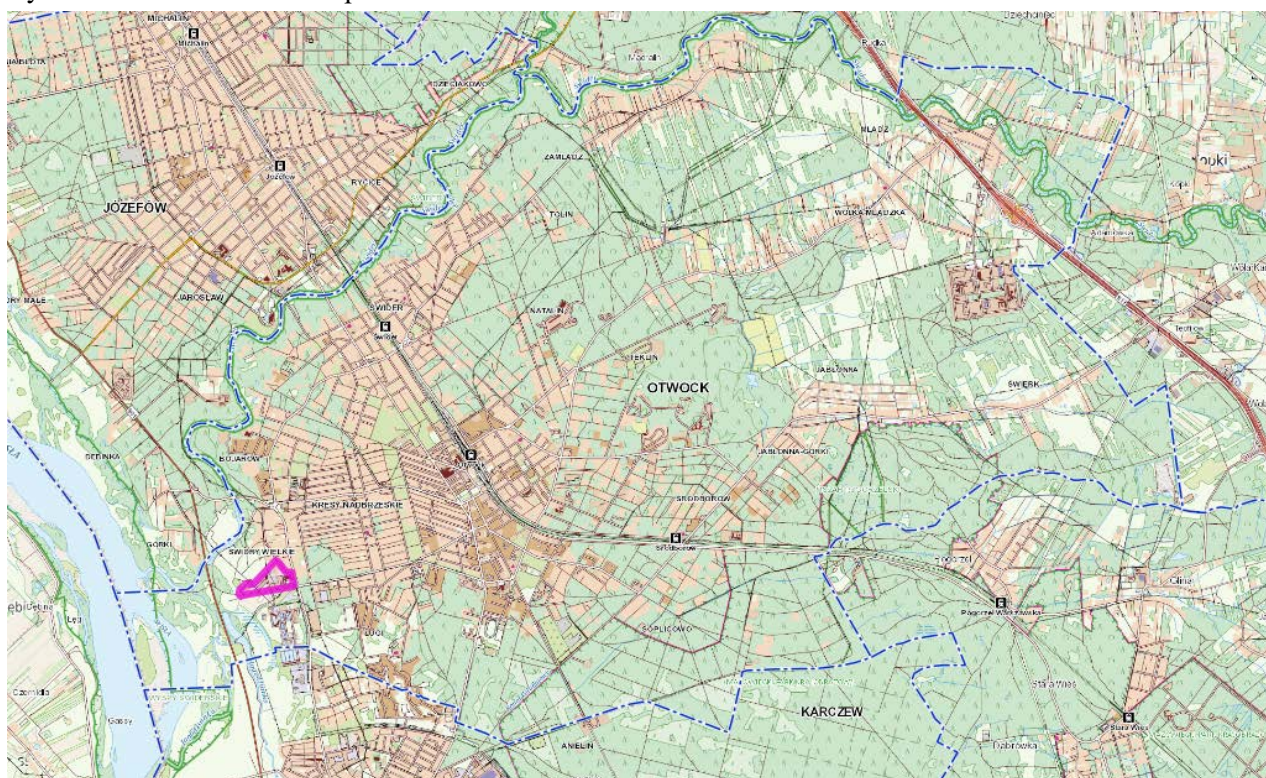
Obszar jest uzbrojony to znaczy w ulicach znajduje się podstawowa infrastruktura: wodociąg, kanalizacja, przewody gazowe i sieci energetyczne średniego i niskiego napięcia. Naziemne sieci energetyczne średniego napięcia wymagają skablowania. Obszar przecina linia elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kw – choć słupy linii położone są poza granicami planu. W bardzo bliskim sąsiedztwie znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej w postaci wieży ze stalowej kratownicy.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne. W przeszłości (XIX do połowy XX wieku) teren był użytkowany rolniczo jako grunty orne a w lokalnych obniżeniach i w granicach tarasu zalewowego Wisły także jako pastwiska i łąki. Wzdłuż ulicy Łąkowej znajdowała się zabudowa zagrodowa wsi Świdry Wielkie, która obecnie przekształcana jest w zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę drobnych usług i rzemiosła. Zadrzewienia są nieliczne i najczęściej pojawiły się samorzutnie po zaprzestaniu prowadzenia zabiegów rolniczych. W tym rejonie przeważa drzewostan liściasty, zwłaszcza dębowy.

Krajobraz jest zdominowany przez pełne ogrodzenia terenów licznych składów materiałów budowlanych. Istniejące zabudowania mają różnorodny charakter, od znajdujących się w różnym stanie technicznym budynków przemysłowych i gospodarczych (hale, wiaty, składy i magazyny) po nowe obiekty handlowe (LIDL). W przeszłości na tym obszarze była zlokalizowana zajezdnia autobusów co mogło spowodować zanieczyszczenie gruntu. Przemysłowy charakter zabudowy i zagospodarowania terenu ma związek ze składowiskiem odpadów, które działało tu do początku lat 90-tych.

Rozwój zabudowy i zmianę zagospodarowania w ostatnich dwóch dekadach pokazują ortofotomapy (Ryc. 7, Ryc. 8, Ryc. 9, Ryc. 10)

Ryc. 6 - Położenie obszaru planu w Otwocku



Źródło: e-mapa.net



Ryc. 7 Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy – stan 2001 r.



*Źródło: e-mapa.net*

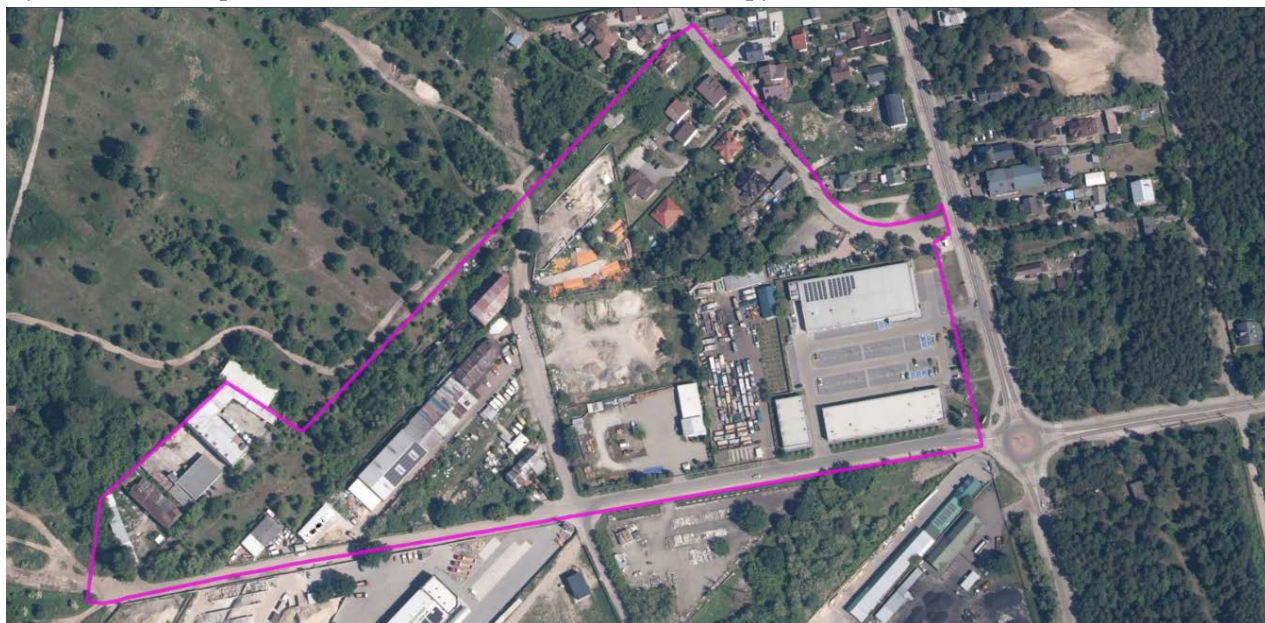
Ryc. 8 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2007 r.



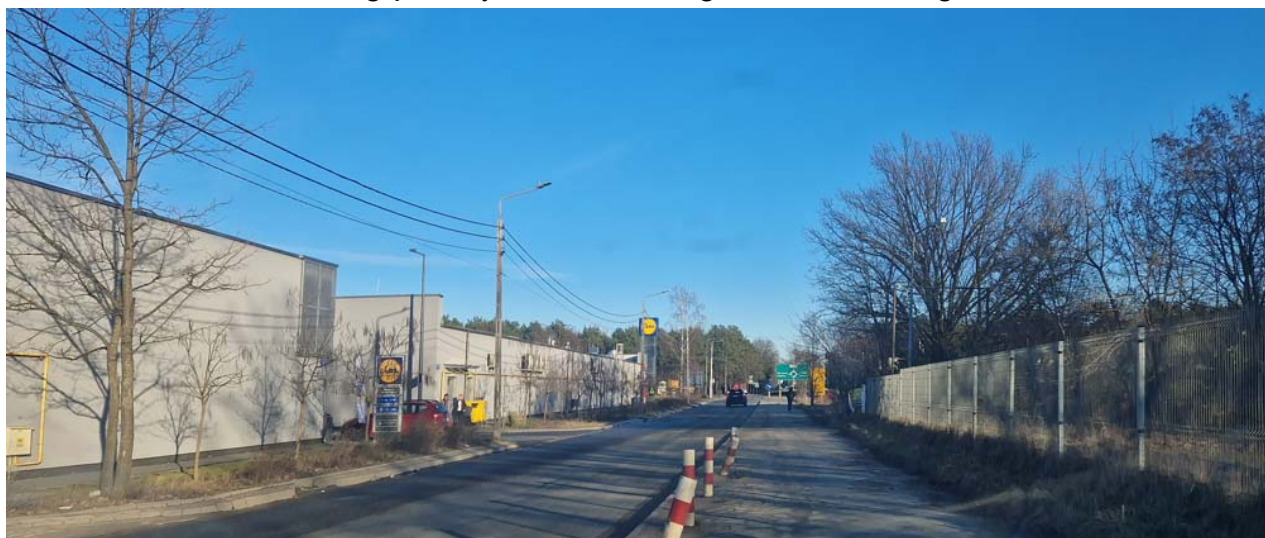
Ryc. 9 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2014 r.



Ryc. 10 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2022 r.



Fot. 1 - Ulica Warsztatowa, w głębi skrzyżowanie z Batorego i J.I.Kraszewskiego



Fot. 2 - Wjazd do centrum handlowo-usługowego z ulicy Warszawskiej



Fot. 3 - Słupy linii 110 kW i wieża stacji telefonii komórkowej w sąsiedztwie obszaru planu.



Fot. 4 - Zabudowania przy ulicy w środkowej części obszaru planu.



Fot. 5 - Zabudowania przemysłowe zachodniego krańca obszaru planu



Fot. 6 - Magazyny i składy odpadów budowlanych w rejonie północno-zachodniej granicy obszaru planu.



Fot. 7 - Składy w środkowej części obszaru planu, w głębi zabudowania ulicy Łąkowej.



Fot. 8 - Ulica Łąkowa



### 3. METODYKA PRAC

W zakresie metodycznym wzięto pod uwagę następujące pozycje:

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

Prace nad prognozą były prowadzone równocześnie z formułowaniem przepisów planu. Na początku wykonano oględziny w terenie, przeanalizowano stan środowiska, charakteryzując poszczególne jego komponenty, relacje między nimi oraz podstawowe procesy i prawidłowość ich przebiegu. Stan środowiska i krajobraz zostały udokumentowane fotografiami, których część umieszczono w tekście prognozy. Zidentyfikowano cele ochrony środowiska w aspekcie lokalnym i ponadlokalnym oraz formy ochrony przyrody. Wnioski z wykonanego rozpoznania posłużyły do sformułowania diagnozy stanu środowiska. Zrobiono także przegląd dokumentów powiązanych z planem, w tym dokumentów strategicznych, na podstawie czego określono problemy w funkcjonowaniu środowiska.

Następnie wstępnie wyznaczono zasięg oddziaływania planu oraz czy realizacja planu będzie powodować znaczącą presję na środowisko. Uwzględniono oddziaływanie także na poszczególne elementy środowiska: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i inne dobra kultury, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy<sup>21</sup>. W prognozie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne, ale po wstępnym rozpoznaniu większą uwagę poświęcono tylko istotnym oddziaływanom i ewentualnym ich skutkom.

Głównymi metodami wykorzystanymi w Prognozie są analiza treści, analizy dostępnych danych przestrzennych z wykorzystaniem instrumentów oprogramowania Arc GIS oraz metody eksperckie.

Źródłem danych przestrzennych były dane pobrane z serwerów instytucji i przedsiębiorstw za pośrednictwem strony internetowej <http://otwock.e-mapa.net/> , <http://powiat-otwocki.geoportal2.pl/> oraz dane zgromadzone w bazie podręcznej GIS Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta w Otwocku.

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.

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

Nie przewiduje się prowadzenia osobnych badań nad skutkami realizacji niniejszego planu.

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

### 5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

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

---

<sup>21</sup> zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 lit e Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

### **6.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego**

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

Charakterystyka środowiska przyrodniczego obejmuje obszar planu oraz obszar objęty przewidywanym znaczącym oddziaływaniem planu.

#### **6.1.1 Budowa geologiczna i rzeźba terenu**

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

Geologia i geomorfologia Dolina Wisły Środkowej położona jest w marginalnej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, w obrębie niecki brzeźnej, która wyodrębniła się strukturalnie pod koniec górnej kredy w wyniku wypiętrzenia wału środkowopolskiego. Jest to długa depresja o przebiegu NW - SE, podzielona na trzy części: nieckę pomorską, warszawską i lubelską. Omawiany obszar położony jest w obrębie niecki warszawskiej, która wypełniona jest osadami górnej kredy a także osadami paleocenu. Pod osadami górnej kredy i najniższego trzeciorzędu występują skały permu, triasu i jury.

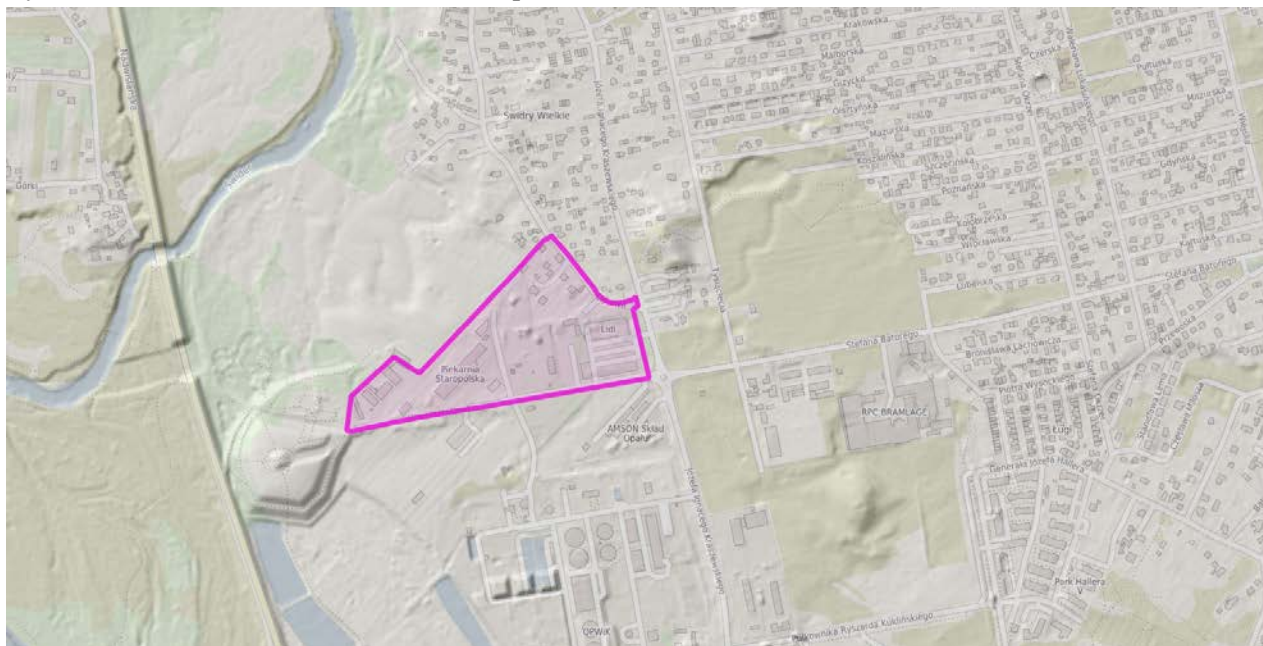
Współczesna dolina Wisły jest stosunkowo młodą formą morfologiczną ukształtowaną w czwartorzędzie, w wyniku zlodowacenia środkowopolskiego, podczas interglacjału emskiego. Powstała ona w aluwialach starszej i bardziej rozległej doliny interglacjału mazowieckiego. Dno łóżyska współczesnej Wisły wcina się w osady rzeczne - mady, mulki, piaski, żwiry pochodzące z interglacjału emskiego, stanowiące ciągłą warstwę w dolinie rzeki. Pod nimi znajdują się osady piasków rzecznych pochodzących ze zlodowacenia środkowopolskiego, które leżą bezpośrednio nad podłożem neogeńskim. Obecny kształt formy dolinnej rzeki w okolicach Otwocka osiąga szerokość do ok. 17 km i ma przebieg z południowego wschodu na północny zachód. Wisła płynie pośród zdenudowanych równin ukształtowanych w wyniku procesów peryglacialnych, na osadach akumulacji glacialnej i fluwioglacialnej.

Dolinie Wisły towarzyszą po obu stronach wysoczyzny zbudowane z glin zwałowych, piasków i żwirów wodno-lodowcowych. W ich obrębie znajdują się pola piasków eolicznych, z których po zakończeniu zlodowacenia północnopolskiego powstały liczne wydmy. W strukturze litologicznej utworów powierzchniowych oraz geomorfologii doliny Wisły środkowej wyróżnić można dwie jednostki o układzie strefowym - taras nadzalewowy i nadwiślański taras zalewowy. Taras nadzalewowy budują mady rzeczne oraz piaski i żwiry rzeczne, na których rozwinęły się zespoły wydm, współcześnie w większości utrwalonych. Taras zalewowy związany jest z bezpośrednim sąsiedztwem koryta Wisły i obejmuje utwory holoceniowe, chronione obecnie przed wylewami przez wały przeciwpowodziowe.

Obszar opracowania położony jest na tarasie nadzalewowym, w rejonie, gdzie nie występują wzniesienia wydmowe. Rzędne obszaru objętego planem oscylują wokół rzędnej 90 m n.p.m – teren opada na zachód w kierunku koryta Wisły - Ryc. 11, Ryc. 12.

Od południowego wschodu sąsiedztwo obszaru planu tworzy czasza zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych, stanowiąca obecnie dominantę wysokościową.

Ryc. 11 - Ukształtowanie terenu obszaru opracowania



Źródło: e-mapa

Ryc. 12 - Mapa hipsometryczna z zaznaczonym obszarem opracowania



Źródło: e-mapa.net

### 6.1.2 Gleby

W obrębie tarasu nadzalewowego (gdzie położony jest obszar planu) występują słabe gleby bielcowe i brunatne. Grunty od wielu lat nie są wykorzystywane rolniczo. W związku z użytkowaniem terenu jako baz transportowych, składów i magazynów odpadów i materiałów budowlanych istnieje ryzyko zanieczyszczenia gleb smarami i płynami silnikowymi oraz odciekami ze składowanych odpadów.

### 6.1.3 Złóża kopalin

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

#### 6.1.4 Wody podziemne

W strefie doliny Wisły, główny poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach średnioziarnistych i drobnoziarnistych z domieszką żwiru. Osady te są pochodzenia rzecznego i rzecznotłocowego 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 nieudokumentowany trzeciorzędowy zbiornik GZWP nr 215A – Subniecka Warszawska, drugi to udokumentowany czwartorzędowy zbiornik GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły.

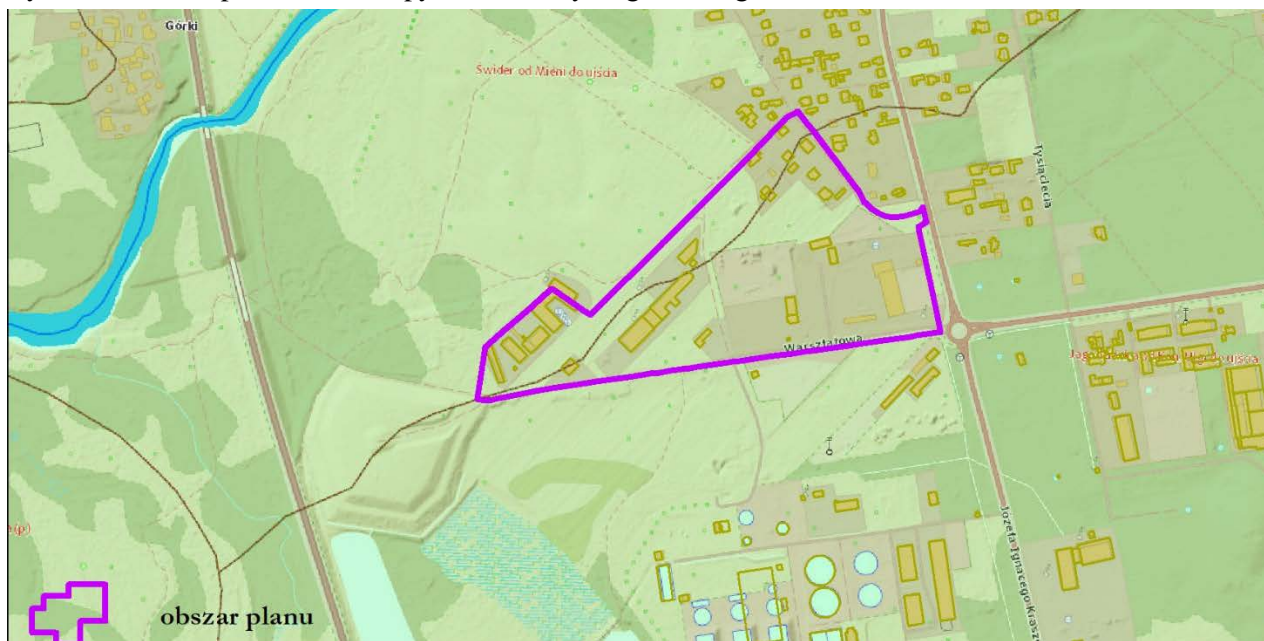
Obszar Otwocka położony jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o nazwie 66, oznaczonej kodem PLGW200066. Ta jednostka nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych zarówno w zakresie zasobności jak i jakości wód.

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.<sup>22</sup>

#### 6.1.5 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe

Obszar Otwocka, pod względem hydrograficznym, położony jest w regionie wodnym Środkowej Wisły w zlewni Świdra, Jagodzianki, Kanału Południowego<sup>23</sup> - dopływu Jagodzianki i w bezpośredniej zlewni Wisły. Podlega Zarządowi Zlewni w Warszawie, przy czym zlewnia Świdra podlega Nadzorowi Wodnemu Mińsk Mazowiecki, natomiast zlewnia Jagodzianki NW Góra Kalwaria

Ryc. 13 - Obszar planu na tle Mapy Podziału Hydrograficznego Polski



Źródło: wody.isok.gov.pl

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

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

Wszystkie ww. JCWP zagrożone są ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych

Obszar opracowania położony jest w granicach zlewni elementarnej Świdra od Mieni do ujścia i w zlewni Jagodzianki od Kanału Ulgi do ujścia (Ryc. 13).

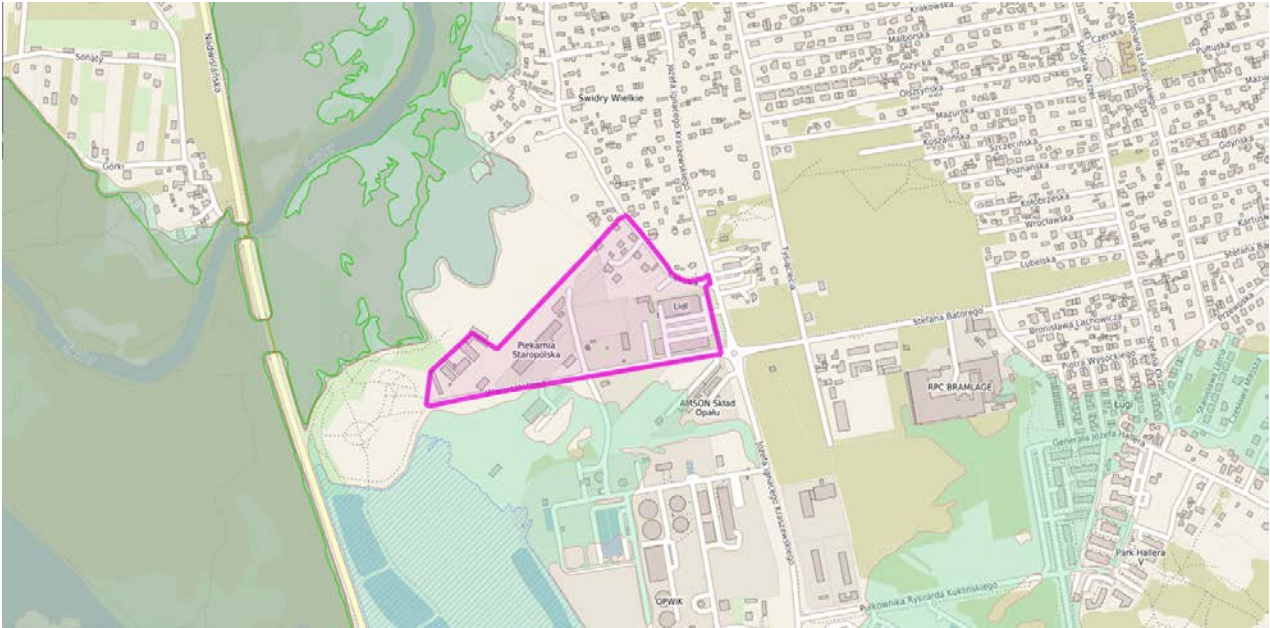
<sup>22</sup> Opracowanie ekofizjograficzne, Mapa rejonizacji warunków gruntowo-wodnych

<sup>23</sup> Zwanego też Strugą Pogorzelską)



Na obszarze planu nie występuje zagrożenie powodziowe, choć dotyczy to terenów bezpośredniego sąsiedztwa położonych na tarasie zalewowym Wisły i Świdra.

Ryc. 14 - Obszar planu na tle mapy zagrożenia powodziowego.



#### 6.1.6 Warunki podłoża budowlanego

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

Na obszarze Otwocka nie występują czynne osuwiska<sup>24</sup>.

#### 6.1.7 Warunki meteorologiczne

Warunki klimatyczne Otwocka są raczej typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego, przy czym w znacznym stopniu są modyfikowane przez doliny rzeczne oraz obecność wielkich kompleksów leśnych. Suma roczna opadu w Otwocku jest wyższa od opadu w Warszawie i prawie 62% opadów przypada na okres kwiecień - wrzesień. Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 12,4°C a w najcieplejszym lipcu 23,7°C. Najniższa temperatura minimalna w Otwocku występuje w styczniu ok.-6,0°C. Dni gorących i upalnych w porównaniu z Warszawą jest o 4 dni więcej a w stosunku do Okęcia o ok. 7 dni. W rejonie Otwocka przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza.

#### 6.1.8 Szata roślinna

Według regionalizacji geobotanicznej J. M. Matuszkiewicza Otwock znajduje się w Dziale Mazowiecko-Poleskim w Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej w Podkrajnie Południowomazowieckiej. W Otwocku i okolicach określono kilka jednostek roślinności potencjalnej<sup>25</sup>. Dla obszaru opracowania jest to bór sosnowy świeży (*Leucobryo-Pinetum*), który kontaktuje się z od wschodu z kontynentalnym borem mieszanym sosnowo-dębowym [*Pino-Quercetum* (= *Quercus-Pinetum* + *Serratulo-Pinetum*)] charakterystycznym dla tarasu wydmowego oraz z grądem i zadrzewienia mi wierzbowo-topolowymi charakterystycznymi dla tarasu zalewowego Wisły.

<sup>24</sup> Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

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

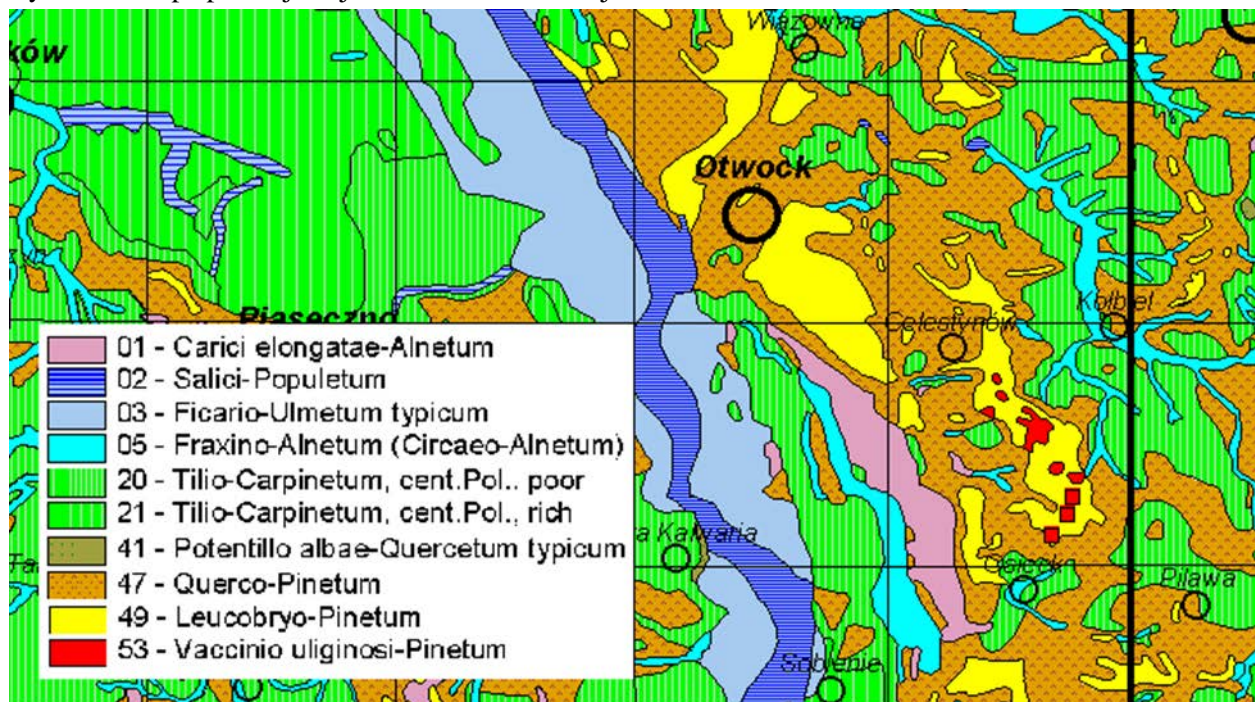
**Bór sosnowy świeży (*Leucobryo-Pinetum*)<sup>26</sup>** – jeden z zespołów leśnych. Drzewostan zespołu tworzy sosna zwyczajna z domieszką brzozy brodawkowatej, dębu bezszypułkowego i świerka. W podszyciu dominują jałowce, kruszyna i jarzębina, w runie – borówka czarna, borówka brusznica, wrzos oraz śmiełek pogięty. Bujna jest także warstwa mszysta. Miejsca suchsze i prześwietlone opływają porosty.

W wilgotnych zagłębieniach po izolowanych drobnych dolinkach pojawiają się gatunki liściaste charakterystyczne dla łąk.

Roślinność rzeczywistą obszaru planu stanowi zbiorowisko boru świeżego a w lokalnych wilgotnych zagłębieniach lasu mieszanego. Można zaobserwować znaczny udział gatunków liściastych, zwłaszcza dębu. Okazałe deby zachowały się na terenach składów (Fot. 10).

Nowe zagospodarowanie manifestowane jest nasadzeniami roślin iglastych, zwłaszcza świerka pospolitego. Szpalery świerka stanowią wzmocnienie betonowych ogrodzeń terenów składów.

Ryc. 15 - Mapa potencjalnej roślinności naturalnej



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

Fot. 9 – Wtórna sukcesja zadrzewień na gruntach ornych wsi Świdry Wielkie.



Foto: Dorota Gadomska, styczeń 2024 r.

<sup>26</sup> W.Mat. (1962) 1973, syn. *Dicrano-Pinetum*, *Myrtillo-Pinetum*)

Fot. 10 – Okazały dąb na terenie składów przy ulicy Warsztatowej.



Foto: Dorota Gadomska, styczeń 2024 r.

Obszar planu zlokalizowany jest poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych.

#### 6.1.9 Fauna

Najbogatsze pod względem faunistycznym, na terenie Otwocka, są doliny rzeki Wisły i Świdra oraz Mazowiecki Park Krajobrazowy. Użytkowanie związane z wypoczynkiem ludzi – nie sprzyja wykorzystywaniu lasu jako miejsca bytowania, żerowania czy lęgu zwierząt, zwłaszcza ssaków i gryzoni. Niemniej jednak ze względu na stosunkowo bliskie sąsiedztwo doliny Wisły na obszarze planu mogą sporadycznie występować nawet średnie i większe ssaki a także gryzonie. Bariery przestrzenne w postaci ruchliwej drogi wojewódzkiej w mniejszym stopniu dotyczą ptaków i owadów. Bory zazwyczaj zamieszkują liczne gatunki ptaków śpiewających, dzięcioły, leśne kuraki, sowy i ptaki drapieżne. Najcenniejsze dla ptaków są dojrzałe drzewostany, więc na obszarze planu, gdzie drzewostan jest stosunkowo młody i cyklicznie usuwany a co za tym idzie brak jest drzew dziuplastych – trudno spodziewać się większości z wymienionych wyżej gatunków ptaków. Na terenach składów maszyny i samochody ciężarowe są źródłem hałasu, co działa odstraszać na dzikie zwierzęta.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt.

#### 6.1.10 Zabytki i krajobraz kulturowy

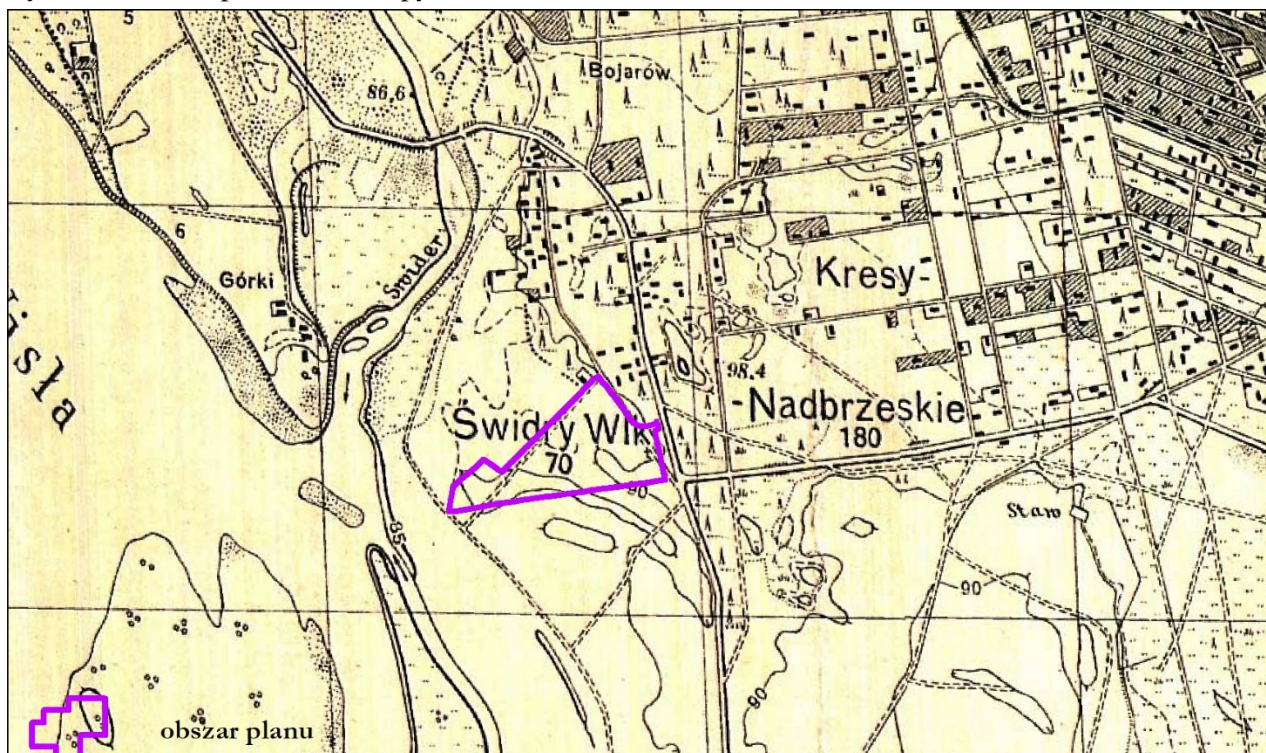
W sąsiedztwie obszaru planu zachowały się elementy krajobrazu kulturowego Otwocka. Jest to układ drogowy adaptujący dawne drogi polne Świdrów Wielkich oraz bardzo nieliczne budynki gospodarcze.

Urzeczce i Świdry Wielkie – najstarsza część miasta Otwock, dawna wieś leżąca na terenie Urzeczca, historycznego podwarszawskiego mikroregionu etnograficznego, rozciągającego się po obydwu brzegach Wisły, pomiędzy dawnymi ujściami Pilicy i Wilgi a mokotowskimi Siekierkami i prawobrzeżną Saską Kępą.

Wisła w przeszłości była głównym traktem komunikacyjnym Polski, przy czym znacznie częściej spławiano nią rozmaite towary niż podróżowano. Zawsze pływało tu wiele rodzajów jednostek rzecznych, które w zależności od czasu, wielkości i funkcji nosiły rozmaite nazwy. Flisacy, zwani powszechnie orylami, zajmowali się spławem (flisem); posługiwali się odrębną i niepowtarzalną gwarą, mieli własne stroje i rzeczne obyczaje, a także wewnętrzną strukturę organizacyjną. Przynajmniej część Łurzyčan wywodziła się od owych oryli. O sile kontaktów oryli i mieszkańców Urzeczca świadczą pośrednio liczne do niedawna domostwa i budynki gospodarcze z bali, które w znacznej części przyplęły Wisłą z południowej Polski, jako tratwy flisackie. Popularne w tej okolicy na przełomie XIX i XX wieku zawody związane z ciesielstwem

i powstającymi uzdrowiskami (Otwock, Konstancin-Jeziorna) miały swe korzenie właśnie w kontaktach z nadwiślańskimi orylami.

Ryc. 16 - Obszar planu na tle mapy Otwocka z 1932 r.



Świdry Wielkie to dawna wieś położona na południowym brzegu rzeki Świder niedaleko ujścia do Wisły przy przeprawie i przystani flisackiej. Do dziś tereny na północ od ul. Warsztatowej przez mieszkańców Świdrów Wielkich nazywane są bindugą. Po raz pierwszy wieś Świder vel Świdry (Mroczek de Sweder) wzmiankowana jest w 1405 roku, co świadczy, że istniała ona przynajmniej od XV stulecia. Świdry związane są z rodem Pobogów, dziedziczących też w pobliskim Sobiekursku, Całowaniu i nieistniejącym dziś Żelawinie.

W XIX wieku wieś nazywana była Świdrami Dalszymi, co wiązało się prawdopodobnie z większą odległością do Warszawy niż to było w przypadku Świdrów Bliższych (Świdry Małe), stanowiących obecnie część Józefowa. Świdry Wielkie należały do parafii Karczew, guberni warszawskiej, powiatu nowomińskiego i gminy Otwock, natomiast wieś Świdry Małe przylegająca do Świdrów Wielkich była już w powiecie warszawskim. W 1827 Świdry Wielkie należały do majątku Otwock Wielki i liczyły 18 domów i 109 mieszkańców. W Górkach, które dawniej stanowiły część wsi Świdry Wielkie, odkryto w 1919 roku ślady osadnictwa z późnego paleolitu.

W latach 1867–1916 w gminie Otwock, a 1916–1952 w gminie Karczew (do 1916 w powiecie mińskim, od 1916 w warszawskim). W 1921 roku Świdry Wielkie liczyły 284 stałych mieszkańców.

20 października 1933 utworzono gromadę Świdry Wielkie w granicach gminy Karczew, składającą się z samych Świdrów Wielkich.

Podczas II wojny światowej w Generalnym Gubernatorstwie, w dystrykcie warszawskim. W 1943 gromada Świdry Wielkie (w gminie Karczew) liczyła 435 mieszkańców. W 1951 wieś liczyła 70 zabudowań.

1 lipca 1952 gromadę Świdry Wielkie wyłączono z gminy Karczew i włączono do gminy Józefów (do gromady Dębinka), oprócz części zabudowanej Świdrów Wielkich, którą włączono do miasta Otwocka, przez co Świdry Wielkie stały się integralną częścią miasta, a Otwock zyskał krótki dostęp do

Wisły. Równocześnie Otwock włączono do nowo utworzonego powiatu miejsko-uzdrowskiego Otwock, który przetrwał do końca 1957 roku, kiedy to został przekształcony w powiat otwocki.<sup>27</sup>

W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną w postaci strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Znaleźiska archeologiczne na terenie Świdrów dały nazwę paleolitycznej kulturze świderskiej<sup>28</sup>

Fot. 11 - Budynek gospodarski przy ulicy Łąkowej - relikw zabudowy zagrodowej Świdrów Wielkich.



Foto: Dorota Gadomska, styczeń 2024 r.

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

W przypadku braku realizacji planu w środowisku przyrodniczym należy spodziewać się postępującej degradacji krajobrazu będącej wynikiem legalnie i nielegalnie prowadzonej działalności związanej z odpadami i rozwojem towarzyszącej jej infrastruktury i zabudowy o bardzo niskich walorach estetycznych. Składowanie (przechowywanie) odpadów, ruch samochodów ciężarowych, brak należytego zabezpieczenia placów manewrowych niesie ryzyko zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych.

Uchwalenie planu daje szansę na powstrzymanie degradacji unikatowego krajobrazu krawędzi doliny Wisły, niemniej jednak kluczowe w tym względzie jest eliminowanie wszelkich działań związanych z gospodarką odpadami jak również wszelkich innych składów, w tym budowlanych.

Na terenach niezajętych pod zabudowę i składowiska postępuje sukcesja roślin, w tym agresywnych gatunków obcych (nawłóć, klon jesionolistny, robinia). Aktualna funkcja terenu sprzyja dzikiej zwalce i wysypiskom śmieci.

## 7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Działanie skomplikowanego systemu jakim jest miasto Otwock, powoduje zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie pozostaje bez wpływu na jakość środowiska przyrodniczego w tym krajobrazu oraz skalę zachodzących w nim przekształceń.

### 7.1. Tendencje przekształceń środowiska przyrodniczego

#### 7.1.1 Warunki aerosanitarnie

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

<sup>27</sup> Wg Wikipedia – Wolna encyklopedia [https://pl.wikipedia.org/wiki/%C5%9Awidry\\_Wielkie](https://pl.wikipedia.org/wiki/%C5%9Awidry_Wielkie)

<sup>28</sup> **Kultura świderska** – kultura archeologiczna późnego paleolitu datowana na okres między 10600 lat p.n.e. do ok. 9600 lat p.n.e. Nazwa kultury nawiązuje do eponimicznego stanowiska Świdry Wielkie w Otwocku. Należy do kręgu kultur ostrzy trzoncekawatych.

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.

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 PM<sub>10</sub>, pyłem zawieszonym PM<sub>2,5</sub>, 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 roku<sup>29</sup>. W dokumencie zawarto działania tzw. ogólne, czyli te obowiązujące dla całego województwa, m.in. sukcesywna wymiana lub likwidacja źródeł niskiej emisji poprzez inwentaryzację i wymianę kotłów, nasadzenia zieleni, czyszczenie ulic na mokro, zakaz używania dmuchaw do liści oraz szeroko pojętą edukację ekologiczną. Na realizację działań samorządy i mieszkańcy mają maksymalnie 6 lat.

Miasto Otwock znajduje się w wykazie obszarów występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> a także benzo(a)pirenu od co najmniej dekady i w 2013 roku objęte zostało następującymi programami ochrony powietrza:

- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której zostały przekroczone poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i pyłu zawieszonego PM<sub>2.5</sub> w powietrzu określony uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 164/13 z dnia 28 października 2013 r.<sup>30</sup>;
- Program ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego, w których został przekroczony poziom docelowy benzo(a)pirenu w powietrzu określony uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 184/13 z dnia 25 listopada 2013 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 13009.

Mimo prowadzonych od ponad dekady działań naprawczych, jakość powietrza w Otwocku co prawda się poprawia, ale nadal okresowo występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów pyłu PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> 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 (gruntowymi), 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 wydmowego tarasu nadzalewowego gdzie położony jest obszar planu.

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

Obszar miasta znajduje się w obrębie jednolitych wód podziemnych nr 66. Jak wynika z danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (dane zamieszczone na stronie internetowej <http://mjwp.gios.gov.pl/>), stan ilościowy i chemiczny wód nr 66 oceniony został jako dobry

---

<sup>29</sup> 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

<sup>30</sup> ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11273

Obowiązuje skala 5-cio stopniowa: I – jakość bardzo dobra, II- jakość dobra, III – jakość zadowalająca, IV – jakość niezadowalająca, V – jakość zła. Badania były wykonywane w roku 2016<sup>31</sup>.

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

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.

W rejonie opracowania występuje skażenie wód gruntowych i powierzchniowych będące następstwem przenikania odcieków z byłego składowiska odpadów. Stan jest monitorowany piezometrami.

Kierunek spływu podziemnego z północnego wschodu na południowy zachód, sprzyja ewentualnym migracjom zanieczyszczeń z centrum Otwocka na teren opracowania, ale nie ma ryzyka przedostawania się zanieczyszczeń związanych z byłym składowiskiem odpadów.

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. Dla Otwocka nie została opracowana mapa hałasu. Zachodni kraniec obszaru planu znajduje się w odległości ok. 300 m od drogi wojewódzkiej klasy drogi głównej i może być narażony na występowanie hałasu pochodzenia komunikacyjnego.

### 7.1.4 Gospodarka odpadami

Miejscem gromadzenia odpadów stałych z terenu Otwocka są instalacje komunalne województwa mazowieckiego, w tym składowisko w Świerku. W mieście działa PSZOK – Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych położony w niedalekim sąsiedztwie planu przy ul. J.I. Kraszewskiego 1, na terenie OPWiK

Zagrożenie „dzikimi wysypiskami” odpadów występuje w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu. Zadrzewione grunty rolne noszą ślady zwalki śmieci.

Fot. 12 - Zwalka ziemi odpadów zielonych u podnóża zrehabilitowanego składowiska odpadów.



Na obszarze planu znajduje się baza transportowo-przeładunkowa przedsiębiorstwa Pre-Zero (Fot. 13) gdzie odbywa się odbiór odpadów stałych, płynnych, gruzu i odpadów segregowanych. Jest to

<sup>31</sup> Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, DBPU, Wrocław 2019 r., str.14.

relikt po obiektach obsługujących dawne obecnie już zrekultywowane wysypisko odpadów położone w sąsiedztwie zachodnich krańców planu.

Baza jest źródłem uciążliwości (odory, hałas) dla terenów sąsiedztwa, zwłaszcza dla centrum usługowo-handlowego.

Fot. 13 - Wjazd z ulicy Warsztatowej do bazy przeładunku odpadów Pre-Zero.



### 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 PMS<sup>32</sup> bada się promieniowanie elektromagnetyczne z zakresu częstotliwości radiowych obejmujących pasmo co najmniej 3 MHz – 3 GHz.

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

W sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej – wieża kratowa T-Mobile oraz Orange Kolejne dwie stacje znajdują się pod adresem J.I.Kraszewskiego 69A na dachu budynku (Play) oraz Stefana Batorego 4 – rurowa wieża (Play).

Obszar przecina linia elektroenergetyczna 110 kW (Fot. 3) i w jej pobliżu może dochodzić do przekroczenia natężenia promieniowania pola elektromagnetycznego określonego dla pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi.

## 7.2. Przekształcenia w krajobrazie

Rejon Otwocka, gdzie znajduje się obszar objęty planem to jeden z punktów węzłowych systemu przyrodniczego miasta. W tym rejonie trzy doliny rzek – Wisła, Świder i Jagodzianka łączą się ze sobą tworząc w przeszłości krajobraz unikatowy na skalę województwa, gdzie obok starorzeczy, piaszczystych łach, rozlewisk Świdra występowały także wzniesienia polodowcowe wyniesione ponad poziom wody o kilkanaście metrów, pozostające poza corocznymi zalewami i zasiedlone przez członków etnicznie wyodrębniającej się społeczności mikroregionu Urzecza. Piękno krajobrazu polegało także na jego zmienności wynikającej z dynamicznych procesów jakie zachodzą zazwyczaj u ujścia rzek.

Fatalna w skutkach dla środowiska przyrodniczego decyzja lokalizacji wysypiska śmieci w tak cennym krajobrazie, spowodowała rozwój zagospodarowania związanego z przetwarzaniem odpadów

<sup>32</sup> Państwowy Monitoring Środowiska



a ostatnio także z handlem materiałami budowlanymi. Niemniej jednak mimo skażenia gleb i wody wywołanego wieloletnim składowaniem odpadów bez należytego zabezpieczenia środowiska przyrodniczego, oraz budowa na wale drogi wojewódzkiej nie doprowadziły do całkowitej degradacji krajobrazu doliny Wisły i krawędzi tarasu nadzalewowego (wydmowego) w tym rejonie.

Fot. 14 - Starorzecze u ujścia Jagodzianki, pomiędzy zrehabilitowanym składowiskiem a prowadzoną na wale drogą wojewódzką.



Foto: Dorota Gadomska, kwiecień 2021 r.

### 7.3. Problemy ochrony środowiska – podsumowanie

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania ze względu na prowadzoną działalność związaną z odpadami poddawane jest codziennej antropopresji – hałas, zwalca, odory, odcieki, ruch samochodów ciężarowych i maszyn a nawet zagrożenie bakteriologiczne w przypadku przeladunku odpadów płynnych.

Mimo bliskiego sąsiedztwa doliny Wisły połączenia przyrodnicze są osłabione przez bariery przestrzenne układu dróg lokalnych i ponadlokalnych oraz przez wały przeciwpowodziowe. Defragmentację siedlisk powoduje także grodzenie nieruchomości – najczęściej pełnymi ogrodzeniami oraz naziemna infrastruktura techniczna – linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia.

Unikatowe dziedzictwo kulturowe Świdrów Wielkich zostało zdeprecjonowane decyzją lokalizacji w tym rejonie wysypiska odpadów komunalnych, co pociągnęło za sobą rozwój działalności związanych z gospodarką odpadami, która mimo zamknięcia i rekultywacji składowiska nadal jest prowadzona.

Działanie składowiska doprowadziło do degradacji wód powierzchniowych ujścia Jagodzianki oraz skażenia wód gruntowych. Doszło do przekształcenia naturalnej rzeźby terenu (również w wyniku budowy drogi wojewódzkiej i wałów przeciwpowodziowych) co także spowodowało obniżenie walorów wyjątkowo malowniczego krajobrazu ujścia Świdra do Wisły i starorzeczy Jagodzianki

Z roku na rok w tym rejonie (podobnie jak na innych odlogowanych gruntach rolnych) naturalne zbiorowiska wypierane są przez agresywne gatunki obce, takie jak robinia akacja, klon jesionolistny, czeremcha amerykańska a zwłaszcza nawłóć kanadyjska.

## 8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA

### 8.1. Formy ochrony przyrody

W Otwocku obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>33</sup> zajmują powierzchnię ponad 1900 ha (ok.40%) z tym, że w niektórych częściach miasta są obszary, gdzie ustanowiono więcej niż jedną formę ochrony przyrody. Ponad 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 – 21 pomników jednoobiektowych oraz 2 pomniki wielobiektowe (grupy) – w sumie 33 drzewa, żaden nie znajduje się na obszarze planu. W odległości do 1 km od granic planu brak pomników przyrody, najbliższe znajdują się w odległości ponad 1,5 km.

<sup>33</sup> tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142

Listę form ochrony przyrody znajdujących się w promieniu do ok. 10 km od obszaru planu zawiera Tabela 5. Najbliżej położony jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (ok. 100 m) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004 – 260 m. W odległości ok. 500 m od granicy planu płynie rzeka Świder (odcinek ujściowy). Dystans 750 m dzieli obszar planu i rezerwat Świder a o 820 m oddalony jest rezerwat na Wiśle - Wyspy Świdzkie.

Tabela 3 - Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.

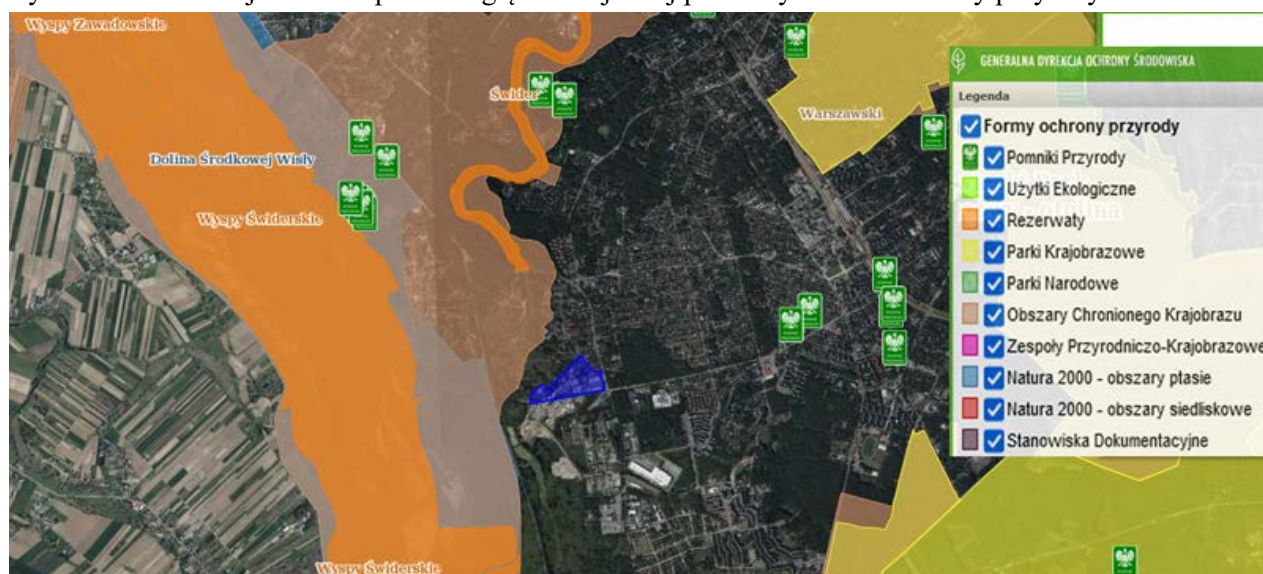
Lp.	Nazwa obszaru	Pow.	% pow. m
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>		186,52 ha	3,94 %
1.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”	97,45 ha	2,06 %
2.	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra”	89,07 ha	1,88 %
<b>PARKI KRAJOBRAZOWE</b>		441,75 ha	9,34%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

Tabela 4 - Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych

Lp.	Nazwa obszaru	odległość
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>		
1.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004	0,26 km
2.	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra” PLH140025	7,89km
3.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łąki Ostrówieckie” PLH140050	3,39 km
4.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie” PLH140001	3,93km
5.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLB140011	3,93km
<b>PARKI KRAJOBRAZOWE</b>		
1.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	2,0 km
2.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	2,49 km
3.	Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina	4,88 km
4.	Chojnowski Park Krajobrazowy	5,07 km
<b>OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</b>		
1.	Warszawski	0,11 km
<b>REZERWATY</b>		
1.	Świder	0,75 km
2.	Wyspy Świdzkie	0,82 km
3.	Mszar Pogorzelski	5,46 km
4.	Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego	4,15 km
5.	Wyspy Zawadowskie	3,49 km
6.	Łachy Brzeskie	5,25 km
7.	Olszyna Łyczyńska	5,17 km
<b>UŻYTKI EKOLOGICZNE</b>		
1.	Pogorzelska Struga – użytek 276	4,65 km
2.	Użytek 572	8,15 km
3.	Użytek 571	10,61 km

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

Ryc. 17 - Lokalizacja obszaru planu względem najbliższych położonych form ochrony przyrody



Źródło: geoservis GDOS

### 8.1.1 Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”

W granicach Otwocka Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r.<sup>34</sup> ustanowiono Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” oznaczony kodem PLB140004. Zajmuje powierzchnię 30777,88 ha i obejmuje fragment doliny rzecznej o długości ok. 250 km położony pomiędzy Puławami a Płockiem (od 379 do 631 km szlaku wodnego). W granicach Otwocka znajduje się niespełna 100 ha, a więc 0,32% Obszaru.

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

W 2014 roku po raz pierwszy ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru PLB140004<sup>35</sup>. Plan był dwukrotnie aktualizowany i obecnie obowiązuje wersja zatwierdzona w 2016 roku<sup>36</sup>. Dla obszaru Natura 2000 leżącego w granicach Otwocka nie przewiduje się działań ochronnych.

Obszar objęty planem znajduje się w odległości niespełna 300 m od granicy obszaru PLB140004. Obszary dzieli wał przeciwpowodziowy i droga wojewódzka, niemniej jednak uwzględniając cel ochrony, którym są ptaki - tereny bezpośredniego otoczenia Obszaru należy traktować jako otulinę. Sposób zagospodarowania sąsiedztwa nie tylko nie powinien negatywnie wpływać na formę ochrony, ale pożądanym jest, aby stanowił zabezpieczenie przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka na bardziej zurbanizowanych terenach Otwocka.

### 8.1.2 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Dystans ok. 100 m dzieli obszar planu od granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), utworzonego 1997 r.<sup>37</sup> WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość

<sup>34</sup> w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków - Dz. U. Nr 25, poz. 133

<sup>35</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 4572)

<sup>36</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 5083).

<sup>37</sup> Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia Dz.Urz.Woj. Warsz. z 1997 r Nr 43, poz. 149. W 2007 roku Rozporządzenie (wraz ze zmianami) utraciło moc z dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz.Urz. Woj.Mazow. z 2007 nr 42 poz. 870.

zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Ma powierzchnię 148 409,1 ha i położony jest na terenie 43 gmin oraz w m.st. Warszawa.

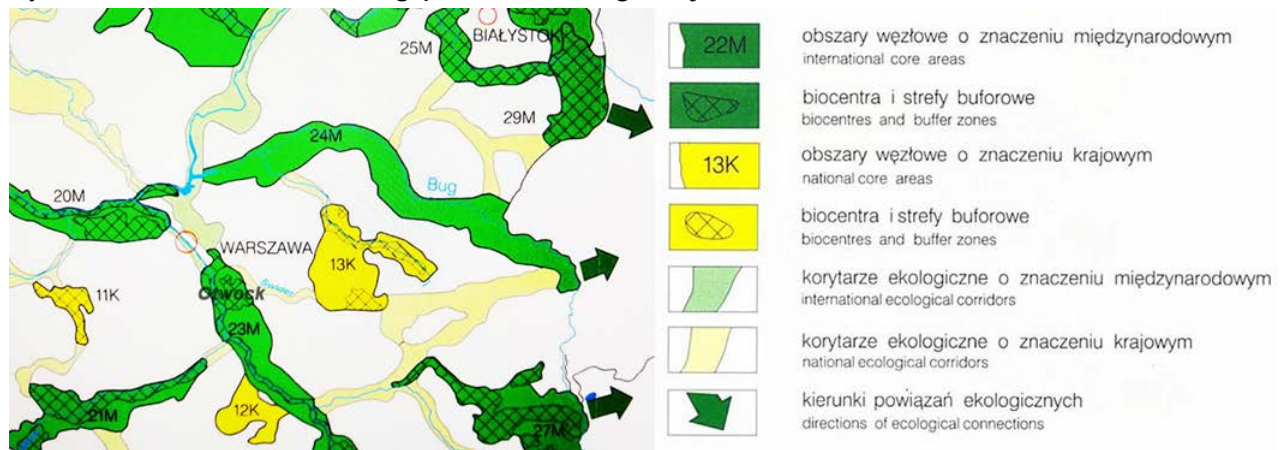
Niespełna 35% powierzchni Otwocka, leży w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) co stanowi nieco ponad 1% ogólnej powierzchni WOChK.

## 8.2. Powiązania przyrodnicze

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

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

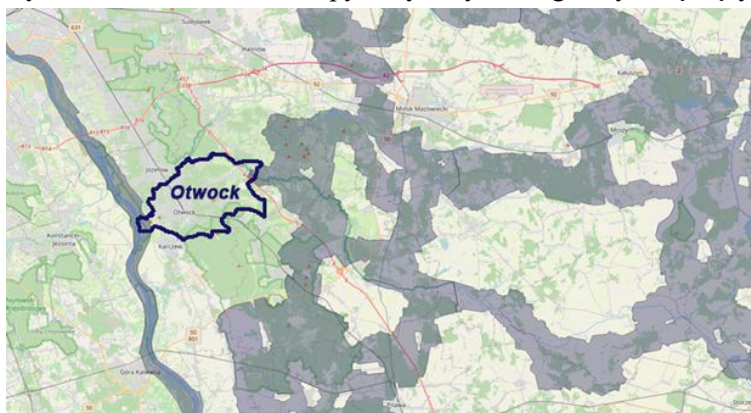
Ryc. 18 - Położenie Otwocka względem sieci ekologicznej ECONET



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

W 2005 r. na zlecenie Ministra Środowiska rozpoczęły się prace nad mapą sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 w Polsce. W 2011 roku powstała kompletna mapa<sup>38</sup> korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i europejskiej.

Ryc. 19 - Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce



<sup>38</sup> Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

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

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, krajowym i europejskim.

### 8.3. Cele ochrony środowiska

Na podstawie analizy, wymienionych w rozdziale 2.6 dokumentów, generalnym celem każdego działania w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody jest dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz do kształtowania trwałości procesów przyrodniczych, zaspokajających potrzeby społeczne z poszanowaniem zasady sprawiedliwości międzypokoleniowej<sup>39</sup>. W Otwocku najwięcej działań i zadań z zakresu ochrony środowiska dotyczy obszarów o wysokim potencjale przyrodniczym tj. dolin rzecznych, zwartych obszarów leśnych, korytarzy ekologicznych a zwłaszcza ustanowionych na tych obszarach form ochrony przyrody.

Priorytetem jest stworzenie ciągłości przestrzennej obszarów o cennych wartościach przyrodniczych oraz zapewnienie pomiędzy nimi powiązań ekologicznych. Poza ochroną zasobów i walorów przyrodniczych istotnym obszarem działań jest poprawa standardów środowiska przyrodniczego, realizowana m.in. poprzez: zwiększanie zasobów i retencji wodnej, renaturalizację przekształconych odcinków rzek i dolin zalewowych, ograniczanie emisji zanieczyszczeń i hałasu, przeciwdziałanie erozji i ochronę gleb.

Na podstawie analizy dokumentów strategicznych oraz diagnozy stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru planu określone zostały cele ochrony w kontekście analizowanego projektu dokumentu. Zaliczono do nich:

1. łagodzenie zmiany klimatu w celu osiągnięcia celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r.; adaptacja do zmian klimatycznych;
2. postęp w kierunku gospodarki dobrobytu;
3. ograniczenie niskiej emisji;
4. ochrona, zachowanie i przywracanie różnorodności biologicznej;
5. eliminowanie działalności stanowiących zagrożenie dla komponentów środowiska i krajobrazu;
6. racjonalna (w dostosowaniu do potrzeb) gospodarka dobrami deficytowymi i nieodnawialnymi: przestrzenią nieurbanizowaną, krajobrazem naturalnym, cennym krajobrazem kulturowym, czystym powietrzem i wodą;
7. ochrona dziedzictwa kulturowego;
8. wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.

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

Poddany analizie projekt planu dotyczy oddziaływania na środowisko ustalenia przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu obszaru o powierzchni 9,12 ha co przy powierzchni miasta liczącej 4731 ha stanowi niespełna 0,2% powierzchni miasta Otwocka.

Tabela 5 - Sposób uwzględnienia w projekcie planu celów ochrony środowiska

Cel ochrony środowiska	Sposób uwzględnienia celu w planie
łagodzenie zmiany klimatu w celu osiągnięcia celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do 2030 r.; adaptacja do zmian klimatycznych	<ul style="list-style-type: none"><li>– koncentracja i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,</li><li>– ochrona i wprowadzanie zieleni towarzyszącej do pasów drogowych dróg publicznych,</li><li>– ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu dębowego - ochrona drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm,</li></ul>

<sup>39</sup> Prognoza oddziaływania na środowisko do planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, MBPR w Warszawie; str. 67.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”  
- prognoza oddziaływania na środowisko

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ustanowienie dla terenów mieszkalnictwa wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%,</li> <li>– stworzenie warunków do wykorzystania OZE,</li> <li>– nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów na działce własnej</li> </ul>
postęp w kierunku gospodarki dobrobytu;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozwój zabudowy z dostępem do pełnego uzbrojenia - w sąsiedztwie dróg z istniejącym uzbrojeniem,</li> <li>– wielofunkcyjność przeznaczenia terenu,</li> <li>– rozwój usług miastotwórczych i związanych z rekreacją i wypoczynkiem,</li> <li>– ochrona klimatu akustycznego terenów mieszkalnictwa,</li> <li>– określenie zasad dotyczących kolorystyki zabudowy,</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,</li> <li>– zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny</li> </ul>
ograniczenie niskiej emisji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz stosowania urządzeń na paliwa stałe,</li> <li>– wskazywanie do stosowania urządzeń na OZE</li> </ul>
ochrona, zachowanie i przywracanie różnorodności biologicznej;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ochrona istniejącego drzewostanu dębowego,</li> <li>– ustanowienie dla terenów mieszkalnictwa wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%,</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.</li> </ul>
eliminowanie działalności stanowiących zagrożenie dla komponentów środowiska i krajobrazu;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,</li> <li>– nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;</li> <li>– niedopuszczalność stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych</li> </ul>
racjonalna (w dostosowaniu do potrzeb) gospodarka dobrami deficytowymi i nieodnawialnymi: przestrzenią niezurbanizowaną, krajobrazem naturalnym, cennym krajobrazem kulturowym, czystym powietrzem i wodą;	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ochrona wartościowego drzewostanu ,</li> <li>– wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji.</li> <li>– nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,</li> <li>– zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej</li> </ul>

	dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny
ochrona dziedzictwa kulturowego;	– ochrona historycznie ukształtowanej kompozycji układu drogowego, – ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-68/35.
Wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.	– wszystkie powyżej wymienione

## 9. PRZEWIDYWANY WPLYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE

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 eliminowanie z obszaru planu lokalizowania przedsięwzięć związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów - brak przesłanek, aby spodziewać się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko tej części Otwocka jako efektu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniając fakt, że ustalenie przeznaczenia terenu jako podstawę przyjmuje zrównoważony rozwój, którego ważnymi elementami uwzględnionymi w planie jest koncentracja zabudowy, wielofunkcyjność, ochrona dóbr nieodnawialnych, ochrona bioróżnorodności – jeżeli oddziaływania wystąpią to będą one niewielkie, i głównie pozytywne. Na podkreślenie zasługuje zwłaszcza to, że stworzenie warunków do koncentracji zabudowy na obszarze w pełni uzbrojonym, w konsekwencji uchroni przed urbanizacją inne, nieurbanizowane obszary Otwocka.

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

Na wstępie dokonano wstępnej oceny czy w wyniku uchwalenia planu będą mogły być realizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko<sup>40</sup>.

Analiza wykazała, że liczne zakazy ustanowione dla usługowego przeznaczenia terenu oraz precyzja w ustaleniu wskaźników zagospodarowania terenu takich jak minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wskaźnik intensywności zabudowy w tym maksymalnej intensywności nadziemnej - uniemożliwiają w przyszłości lokalizowanie na tym terenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### 9.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną<sup>41</sup>

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

<sup>40</sup> Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26.

<sup>41</sup> Przez **różnorodność biologiczną** rozumie się różnorodność gatunkową i siedliskową oraz liczebność gatunków.

Siedlisko<sup>42</sup> to zespół czynników abiotycznych (klimatyczno-glebowych), niezależnych od biocenozy (rośliny i zwierzęta), które panują w określonym miejscu, działających na rozwój poszczególnych organizmów, ich populacje lub całą biocenozę. Siedlisko określa warunki istnienia zajmujących je typów zbiorowisk roślinnych i związanych z nimi zgrupowań zwierzęcych.<sup>43</sup>

W wyniku działalności rolniczej, następnie zabudowy i organizacji składów, pierwotne siedliska obszaru planu zostały znacząco przekształcone a co za tym idzie jego bioróżnorodność jest niewielka i związana jest z zbiorowiskami reuderalnymi<sup>44</sup>.

Celem planu jest eliminacja z obszaru planu uciążliwych działalności związanych z transportem, przeladunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

W wyniku lokalizowania na obszarze planu zagospodarowania w postaci składów i chaotycznej zabudowy przemysłowej (z wyjątkiem pierzei ulicy Łąkowej) – abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska zostały istotnie przekształcone, deprecjacji uległy wysokie pierwotnie walory krajobrazowe tego rejonu Otwocka.

Realizacja planu nie pogorszy bioróżnorodności biologicznej.

## 9.2. Oddziaływanie na zwierzęta

Obszar planu mimo położenia w stosunkowo bliskim sąsiedztwie obszarów będących ostoją zwierząt (dolina Wisły, ujście Świdra) oraz od ważnych wielkoobszarowych form ochrony przyrody (Obszar Natura 2000 – OSOP „Dolina Środkowej Wisły”) należy podkreślić, że jest obszarem zdegradowanym i izolowanym ze względu na istnienie w przeszłości w sąsiedztwie wysypiska odpadów oraz budowy na wale drogi wojewódzkiej. Większość obszaru jest zagospodarowana i pogrodzona opanowana przez roślinność ruderalną co nie sprzyja występowaniu bogatej gatunkowo fauny.

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

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

## 9.3. Oddziaływanie na rośliny<sup>45</sup>

Przekształcenia szaty roślinnej następują na poziomie gatunkowym oraz fitocenozy. Liczebność poszczególnych roślin danego gatunku w zbiorowisku zależy od czynników siedliskowych. Za takie czynniki najczęściej uznaje się: światło, temperaturę, wilgotność, odczyn gleby, troficzność, skład mechaniczny gleby, zawartość materii organicznej w glebie, odporności na NaCl w glebie, odporność na obecność metali ciężkich w glebie, zaopatrzenia w azot oraz kontynentalizmu<sup>46</sup>.

W wyniku realizacji planu, w części która zostanie zabudowana szata roślinna zostanie zlikwidowana natomiast na zachowanym terenie biologicznie czynnym ulegnie przekształceniu zarówno na poziomie gatunkowym jak i fitocenozy. Jak to już zostało wcześniej stwierdzone, na obszarze planu dominuje roślinność ruderalna.

Na poziomie gatunkowym oddziaływanie wystąpi na etapie realizacji przewidzianych planem przedsięwzięć, natomiast na poziomie fitocenozy wystąpi w fazie końcowej budowy i podczas eksploatacji.

---

<sup>42</sup> w terminologii prawnej Unii Europejskiej w związku z programem Natura 2000 używane jest pojęcie **siedliska przyrodniczego**, wprowadzone w celu identyfikacji obszarów lądowych lub wodnych o określonych cechach środowiska przyrodniczego, wyodrębnianych w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Termin ten nawiązuje do biogeocenozy albo ekosystemu obejmując postaci lub fragmenty tych układów identyfikowane zwykle przez określone zbiorowiska roślinne lub warunki geograficzno-ekologiczne. Nie należy mylić tego terminu z definicją siedliska stosowaną w biologii i ekologii oraz z typologią siedlisk leśnych stosowaną w leśnictwie.

<sup>43</sup> Wikipedia – wolna encyklopedia

<sup>44</sup> **Roślinność ruderalna** – rośliny zasiedlające podłoża zmienione przez człowieka, szczególnie środowiska miejskie np. budynki i ich sąsiedztwa, drogi i przydroża, tereny kolejowe, parkingi i place, porty, wysypiska odpadów, hałdy i tereny przemysłowe. Często są to rośliny lubiące gleby bogate w sole mineralne i związki azotowe. Zwykle rośliny ruderalne dominują na przekształconym terenie przez kilka lat, stopniowo tracąc swoją pozycję na korzyść roślin typowych dla danego ekosystemu, chyba że wierzchnia warstwa gleby została całkowicie zniszczona lub wymieniona.

<sup>45</sup> Przez **roślinność** rozumie się wpływ na stan roślinności.

<sup>46</sup> B.Fornal-Pieniak, Cz.Wysocki Wybrane metody badań przekształceń szaty roślinnej; Acta Sci. Pol., Formatio Circumietus 10 (2) 2011, 19–26



Mając na uwadze, że przeznaczeniem obszaru według planu są głównie usługi, które z reguły do funkcjonowania wymagają znacznej liczby miejsc parkingowych oraz komunikacji wewnętrznej – powierzchnia, gdzie będzie mogła być urządzona szata roślinna zapewne ulegnie ograniczeniu w stosunku do stanu aktualnego. Niemniej jednak będzie to szata o większych walorach plastycznych niż roślinność ruderalna towarzysząca terenom przemysłowym - składów materiałów budowlanych, budynkom rzemiosła i baz przeładunkowych odpadów.

Plan nie będzie miał wpływu na szatę roślinną terenów mieszkalnych przy ulicy Łąkowej.

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

Przy przestrzeganiu określonej planem zasady o ograniczaniu wszelkich oddziaływań do terenu działki inwestycji, wpływ planu na szatę roślinną i fitocenozy terenów sąsiednich będzie niewielki.

#### 9.4. Oddziaływanie na hydrosferę

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

W dolinie Wisły, w zachodniej części powiatu otwockiego, poziom wodonośny stanowią piaski rzeczne o łącznej miąższości do 40 m. Bardzo duże odnawialne zasoby wód tej warstwy są intensywnie eksploatowane na cele komunalne. Brak izolacji pomiędzy wodami gruntowymi a warstwą wodonośną.

Oddziaływania wynikające z realizacji planu na środowisko wodne rozpatrzono w kilku kategoriach<sup>47</sup>:

- w zakresie zrzutów ścieków komunalnych - presja nie wystąpi, gdyż zgodnie z planem ścieki będą odprowadzane do sieci miejskiej a następnie do oczyszczalni ścieków;
- w zakresie oddziaływania wywieranego na ilościowy stan wód podziemnych – zagrożenie nie wystąpi, ponieważ na obszarze planu nie planuje się poboru wód podziemnych.
- w zakresie spływu wód opadowych z terenów inwestycyjnych – zagrożenie wystąpieniem presji jest niewielkie, gdyż ustalenia planu nakazują podczyszczenie wód deszczowych spływających z dróg i parkingów przed wprowadzeniem ich do ziemi oraz dopuszczają retencję i rozsączkowanie wód deszczowych z dachów;
- w zakresie przypadkowego skażenia środowiska gruntowo-wodnego – zagrożenie presją jest trudne do określenia ze względu na przypadkowy charakter zdarzeń; ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska oraz zagospodarowania wód opadowych minimalizuje ryzyko zanieczyszczenia wód podskórnych;
- w zakresie przenikania zanieczyszczonych odcieków z miejsc składowania odpadów – presja zostanie zminimalizowana ze względu na zakaz lokalizowania działalności związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

Realizacja zagospodarowania na podstawie ustaleń projektu planu nie będzie stwarzać zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych. W dalszej perspektywie realizacja planu może korzystnie wpłynąć na stan lokalnej hydrosfery.

#### 9.5. Oddziaływanie na atmosferę i mikroklimat

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

- w zakresie niskiej emisji i energetyki – presja nie wystąpi, ponieważ, zaopatrzenie w ciepło budynków odbywać się będzie z systemu ciepłowniczego lub z instalacji OZE;
- w zakresie zanieczyszczeń przemysłowych – presja nie wystąpi, ponieważ taka działalność nie będzie prowadzona,

---

<sup>47</sup> Jako daleki od planowanej funkcji terenu pominięto aspekt działalności górniczej i odprowadzenia ścieków przemysłowych.

- w zakresie emisji mających źródło w komunikacji i transporcie – presja będzie niewielka i będzie się wiązać ze stosunkowo niewielkim, występujących okazjonalnie zwiększonym ruchem samochodowym;
- w zakresie zanieczyszczeń komunalno-bytowych – presja nie wystąpi, ponieważ nie dojdzie do składowania odpadów i rozwiewania odpadów;
- w zakresie pyłu zawieszzonego innego niż pochodzącego z transportu – presja nie wystąpi, ponieważ teren zostanie zabudowany w większości utwardzony lub zabudowany a reszta zapewne zostanie zagospodarowana jako zieleni towarzysząca.

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

#### **9.6. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi<sup>48</sup> i zasoby naturalne<sup>49</sup>**

Obszar planu jest zurbanizowany a ukształtowanie terenu praktycznie płaskie, lekko nachylone w kierunku zachodnim. Roboty ziemne związane z realizacją planowanego przeznaczenia (zabudowa usługowa oraz niewielki kwartał zabudowy mieszkaniowo-usługowej) nie pociągną za sobą konieczności przemieszczania bardzo dużych mas ziemnych. Warto nadmienić, że naturalne ukształtowanie terenu uległo istotnej modyfikacji w wyniku składowania odpadów oraz budowy wałów przeciwpowodziowych i trasy komunikacyjnej.

W przypadku realizacji zabudowy należy się liczyć z realizacją kondygnacji podziemnej, co oznacza, że przejściowo rzeźba terenu zostanie naruszona oraz że powstanie konieczność chwilowego przemieszczenia mas ziemi poza obszar objęty planem. Nie ma ryzyka zanieczyszczenia gleb nowym zagospodarowaniem terenu.

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

#### **9.7. Promieniowanie elektromagnetyczne**

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

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

#### **9.8. Oddziaływanie na klimat akustyczny**

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

Na obszarze planu przemysł nie jest planowany. Wskaźniki zagospodarowania oraz profil zabudowy usługowej nie stanowią potencjalnego źródła ponadnormatywnego hałasu. Obszary znajdują się poza strefą oddziaływania kolei jak również nie jest problemem hałas transportu lotniczego.

Terenem akustycznie chronionym jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa przy ulicy Łąkowej.

#### **9.9. Oddziaływanie na krajobraz<sup>50</sup> i zabytki**

Zmiana w sposobie zagospodarowania i użytkowania obszaru planu jako wynik realizacji planu, może mieć tylko pozytywny wpływ na krajobraz tej części Otwocka.

Krajobraz zwłaszcza środkowej i zachodniej części obszaru jest zdominowany przez przypadkową zabudowę przemysłową oraz pełne ogrodzenia za którymi zorganizowane są składy. Zarówno zabudowania jak i ogrodzenia często są w złym stanie technicznym. Teren jest zaniedbany,

---

<sup>48</sup> Przez **powierzchnię ziemi** rozumie się glebę i jej jakość, gleby organiczne, gleby klas chronionych oraz rzeźbę terenu.

<sup>49</sup> Przez **zasoby naturalne** rozumie się udokumentowane złoża surowców.

<sup>50</sup> Przez **krajobraz** rozumie się pokrycie terenu oraz rzeźbę terenu.

pobocza dróg rozjeżdżone, zaśmiecone i zachwaszczone. W miarę zadbane są jedynie tereny centrum usługowego w rejonie skrzyżowania Warsztatowej z ulicą J.I.Kraszewskiego. Krajobraz całego obszaru szpeci infrastruktura naziemna.

W Otwocku, po wojnie nie wykształciła się tradycji dbania o estetykę terenów przemysłowych, składów i magazynów a zwłaszcza obiektów gospodarki odpadami, czego liczne przykłady znajdujemy w krajobrazie obszaru opracowania. Plan tworzy warunki do eliminowania tych funkcji z obszaru planu i na tym zasadza się teza o jego prawdopodobnym pozytywnym wpływie planu na krajobraz.

Ostateczny efekt w największym stopniu będzie jednak zależał od wrażliwości estetycznej inwestorów usługowego zagospodarowania oraz ich możliwości finansowych. Duże znaczenie będzie miała kolejność wymiany zdekapitalizowanej zabudowy na nową, tempo budowy infrastruktury drogowej i technicznej oraz urządzenie zieleni towarzyszącej zarówno zabudowie usługowej jak i terenom komunikacji. Równoległe z inwestycjami prywatnymi powinny postępować inwestycje publiczne - budowa dróg i oświetlenia, realizacja zieleni towarzyszącej oraz modernizacja infrastruktury technicznej – zwłaszcza kablowanie sieci energetycznych.

Dopiero po kompleksowej realizacji inwestycji prywatnych i publicznych można spodziewać się podniesienia walorów krajobrazu kulturowego obszaru planu.

#### **9.10. Oddziaływanie na ludzi**

Oddziaływanie realizacji ustaleń planu na ludzi można postrzegać w kilku aspektach.

- plan stwarza warunki do eliminowania z obszaru planu działalności uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- plan czyni bardziej przewidywalnym sposób zagospodarowania obszaru planu i eliminuje przypadkowość inwestycji – co powinno pozytywnie wpłynąć na krajobraz i stan środowiska a pośrednio także odczucia ludzi,
- realizacja planu – budowa nieuciążliwej zabudowy usługowej pozytywnie wpłynie na poziom świadczenia pewnych usług w 5-10 minutowej izochronie<sup>51</sup> pieszego i rowerowego dotarcia do obszaru planu oraz w izochronie 30 minut dotarcia samochodem,
- plan tworzy warunki do szybszego inwestowania co w efekcie zaowocuje ofertami pracy i większymi dochodami inwestorów.

Realizacja planu będzie miała pozytywne skutki dla ludzi.

#### **9.11. 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 gama kombinacji zagospodarowania terenu na osi czasu.

Realizacja planu to konieczność przeprowadzenia szeregu procesów, w efekcie których nastąpi pełna urbanizacja obszaru planu. Nie będą to przedsięwzięcia zaliczane do zawsze negatywnie oddziałujących na środowisko.

Na ponad połowie obszaru planu większość komponentów środowiska przyrodniczego została już przekształcona w wyniku zabudowy, uszczelnienia nawierzchni, grodzenia terenu i budowy infrastruktury. Dodatkowo nieruchomości zabudowane nie tworzą zwartego kompleksu, są rozproszone co powoduje, że praktycznie cały obszar planu został już silnie zantropogenizowany.

Plan stwarza warunki do wymiany istniejącej zdekapitalizowanej zabudowy przemysłowej na zabudowę usługową o większej intensywności. Towarzyszyć temu będą standardowe oddziaływania związane z rozbiórką a następnie budową obiektów. Potem nastąpi faza eksploatacji nowego zagospodarowania i typowe oddziaływania z tym związane.

Tak więc realizacja planu wiązać się będzie z trzema głównymi typami zespołu oddziaływań, których można się spodziewać podczas i po realizacji ustalonego planem przeznaczenia terenu. Relacje

---

<sup>51</sup> linia na mapie łącząca punkty, w których występuje to samo zjawisko w tym samym czasie. Innymi słowy izochrony wyznaczają obszary o jednakowej osiągalności czasowej.

między procesami, oddziaływaniami jakie powodują oraz komponenty środowiska poddawane presji przedstawi Tabela 6

Tabela 6 - Oddziaływanie zagrożeń wynikających z realizacji planu na główne komponenty środowiska

typy oddziaływania	Komponenty środowiska poddawane presji →  oddziaływania ↓	róznorodność biologiczna	zwierzęta	rośliny	gleba	wody powierzchniowe	wody podziemne	powietrze	powierzchnia ziemi	krajobraz	klimat (mikroklimat)	zasoby naturalne	zabytki	Formy ochrony przyrody	klimat akustyczny	charakter oddziaływania
<b>a</b>	<b>zabudowa aktywnego biologicznie terenu</b>	X	X	X	X	x	o	X	X	X	x	o	o	o	X	przemijające
		x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o
	likwidacja roślinności naturalnej, zmiana stosunków wodnych, zmiana ukształtowania terenu i struktury gleby w trakcie robót ziemnych, przemieszczanie mas ziemi, emisje i hałas związane z pracą maszyn, pobór wody do prac budowlanych, wytwarzanie odpadów komunalnych, budowlanych i organicznych															
<b>b</b>	<b>przebudowa istniejącego zagospodarowania</b>	o	x	x	o	o	o	X	x	x	x	o	o	o	X	przemijające
		o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o
	likwidacja zbiorowisk zastępczych, emisje i hałas związane z pracą maszyn, wytwarzanie odpadów komunalnych, budowlanych i organicznych															
<b>c</b>	<b>eksploatacja nowego zagospodarowania</b>	o	o	o	o	o	o	x	o	X	x	o	o	o	x	trwale
	uszczelnienie nawierzchni i odpływ powierzchniowy, wymagające pielęgnacji zbiorowiska zastępcze terenów zieleni towarzyszącej, pobór wody, wytwarzanie ścieków, wytwarzanie odpadów komunalnych, emisje związane z zaopatrzeniem w ciepło, emisje związane z transportem,															

X - o średnim nasileniu

x - o małym nasileniu

o - brak lub nieistotne

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

Uwzględniając odległość, bariery przestrzenne oraz położenie obszaru planu poza korytarzami ekologicznymi, których elementem są wymienione w rozdziale 8.1 obszary Natura 2000, realizacja ustaleń planu nie będzie miało istotnego znaczenia dla funkcjonowania tych obszarów ustanowionych w rejonie Otwocka tj.: SOO „Ostoi Bagno Całowanie”, OSO „Torfowiska Całowanie”, SOO „Łąki Ostrówieckie” i SOO „Dolina Środkowego Świdra”. Ze względu na położenie obszaru planu na tarasie nadzalewowym, jego realizacja nie powinna także łączyć się z negatywnym oddziaływaniem na Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”, który obejmuje głównie koryto i taras zalewowy Wisły.

Z podobnych powodów realizacja planu nie wywrze żadnej presji na rezerwy: Bagno Całowanie, Mszar Pogorzelski, Świder i Wyspy Świdzkie.

Uwzględniając położenie obszaru planu poza otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, realizacja planu nie zagraża głównym kierunkom ochrony ani celom ochrony przyrody, wartości kulturowych i krajobrazu ustanowionym dla MPK.

Realizacja planu nie zagraża celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ obszar planu położony jest poza granicami WOCHK.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, krajowym i europejskim.

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

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

## **10. PODSUMOWANIE PROGNOZY**

Ze względu na wiele możliwych do realizacji przedsięwzięć w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania terenu planu. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na środowisko, jakie może wynikać realizacji projektu planu.

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

Ustalone planem przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania są zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studiumn. Na obszarze planu nie są dopuszczone do realizacji inwestycje które mogą zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko

Projekt planu nie spowoduje powstania nowych źródeł znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego ani dla zdrowia ludzi natomiast stwarza warunki do ograniczenia uciążliwości jakie generuje istniejące zagospodarowanie.

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

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

Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska Otwocka nie ulegnie zmianom, określanym w przepisach jako istotne i trwale negatywne w większej skali. Negatywne oddziaływania na szatę roślinną, faunę, glebę i powierzchnię ziemi będą miały lokalny charakter.

W wyniku realizacji planu ogólny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru planu spadnie do poziomu 29%. Plan stwarza warunki do uatrakcyjnienia krajobrazu kulturowego tego rewjonu Otwocka.

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

Nie przewiduje się istotnych negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji ustaleń planu, dlatego nie ma potrzeby proponowania rozwiązań, które będą zapobiegać, ograniczać lub stanowić kompensację przyrodniczą. Ewentualna konieczność podjęcia takich działań powinna być jednak każdorazowo brana pod uwagę podczas realizacji kolejnych inwestycji.

## 12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

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

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

Nie stwierdzono możliwości wystąpienia znaczącego negatywnego wpływu na środowisko. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji ustaleń projektu planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska ustabilizuje się na poziomie uznawanym jako zadawalający lub dopuszczalny. W tej sytuacji nie ma konieczności specjalnego (wybiegającego poza standardy określone przepisami) monitoringu realizacji ustaleń projektu planu.

## 14. WNIOSKI

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

1. Na etapie opracowania projektów budowlanych pożądana jest inwentaryzacja drzewostanu i opracowanie projektu gospodarki drzewostanem w celu ochrony pojedynczych okazałych dębów, które zidentyfikowano na obszarze planu. Pożądane jest wkomponowanie najcenniejszych drzew w kompozycję roślinną terenu zieleni towarzyszącej budowanym obiektom.
2. Pożądane jest zastosowanie takich systemów retencji, oczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, aby nie dochodziło do odprowadzenia tych wód poza obszar planu.
3. W celu ochrony niematerialnego dziedzictwa kulturowego Świdrów Wielkich przy nadawaniu nazw dwóm projektowanym ulicom dojazdowym należy wziąć pod uwagę historyczne nazwy wywodzące się z tradycji mikroregionu Urzecza. Ulica 2KDD została poprowadzona dawną drogą prowadzącą do pól mieszkańców Świdrów Wielkich.

## 15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

W ramach niniejszego opracowania poddano analizom projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”** pod kątem jego możliwego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi.

Celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rozwoju usług w tym rejonie miasta oraz ograniczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i krajobraz Otwocka, zwłaszcza związanych z gospodarką odpadami.

Projekt planu obejmuje zwarty obszar o powierzchni 9,12 ha, położony w zachodniej części Otwocka w sąsiedztwie Wisły. Od zachodu graniczy z wzniesieniem byłego składowiskiem odpadów od wschodu z zabudową mieszkaniową wzdłuż ulicy Łąkowej, na południe w niewielkiej odległości działa komunalna oczyszczalnia ścieków. Tradycyjna nazwa tej części Otwocka to Świdry Wielkie i jest to najstarsza, a więc najwcześniej zasiedlona część miasta. .

Ponad połowa obszaru planu jest zabudowana lub zajęta pod składy i magazyny często powiązane z gospodarką odpadami. Z wyjątkiem nowego kompleksu usługowego z marketem LIDL, reszta zabudowań nie harmonizuje ze sobą ze względu na zróżnicowaną wysokość, kształt dachów, kolorystykę elewacji oraz ogólne zaniedbanie.

Obsługa komunikacyjna obszaru jest dobra i nie wymaga rozbudowy. W drogach istnieje podstawowa infrastruktura techniczna. Poza pasem technologicznym linii 110 kW, na obszarze brak innych ograniczeń dla lokalizacji nowej zabudowy.

W granicach planu nie są planowane inwestycje realizujące potrzeby ponadlokalne.

Jako podstawową, czyli taką która ma przeważać na omawianym obszarze - plan ustala zabudowę usług nieuciążliwych. Jedynie wzdłuż ulicy Łąkowej poza usługami i rzemiosłem dopuszczona jest także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ze względu na bliskie sąsiedztwo obszarów cennych przyrodniczo oraz położenie obszaru planu w granicach chronionego zbiornika wód podziemnych jak

również niedalekie sąsiedztwo obszarów zamieszkałych – plan zakazuje lokalizacji obiektów związanych z transportem, przeladunkiem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

Projekt planu nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, który przewiduje w tym rejonie rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej.

Ponieważ teren jest od lat zainwestowany, na obszarze planu nie zachowały się elementy środowiska przyrodniczego podlegające lub zasługujące na szczególną ochronę, choć takie obszary znajdują się w bliskim sąsiedztwie (od 100 do 300m). W wyniku realizacji projektu planu nie powstaną nowe źródła znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego ani dla zdrowia ludzi. Projekt planu stwarza warunki do zastosowania prośrodowiskowych instalacji w zakresie dostarczania ciepła i energii oraz zagospodarowania wód opadowych.

W wyniku realizacji projektu planu nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania wynikającego z wykorzystania zasobów środowiska.

Ustalenia planu potencjalnie stwarzają możliwość ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej obszaru planu do wskaźnika niespełna 29%. Wynika to z konieczności zapewnienia projektowanym usługom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i komunikacji wewnętrznej.

Poza drogami na obszarze planu nie planowane są inne inwestycje publiczne powodujące konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych. Nakłady będą niezbędne przy wykupie terenu w związku z regulacją linii rozgraniczających pasów drogowych istniejących dróg.

Realizacja planu może mieć pozytywne skutki dla ludzi takie jak: uatrakcyjnienie krajobrazu kulturowego tej części miasta.

Koncentracja zabudowy usługowej w tym rejonie, oszczędzi – przynajmniej w najbliższej perspektywie - konieczność zajmowania na ten cel innych, bardziej wartościowych przyrodniczo terenów.

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

### Spis tabel:

Tabela 1 - Aktualne użytkowanie terenu wg EGiB .....	8
Tabela 2 - Ustalenia planu w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej .....	9
Tabela 3 - Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka. ....	34
Tabela 4 - Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych .....	34
Tabela 5 - Sposób uwzględnienia w projekcie planu celów ochrony środowiska .....	37
Tabela 6 - Oddziaływanie zagrożeń wynikających z realizacji planu na główne komponenty środowiska.....	44

### Spis rysunków:

Ryc. 1 - Rysunek planu .....	5
Ryc. 2 - Obszar planu na tle planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium .....	10
Ryc. 3 - Obszar planu na tle układu obowiązujących planów miejscowych. ....	11
Ryc. 4 - Obszar planu na tle Mapy oceny warunków ekofizjograficznych .....	12
Ryc. 5 - Region Warszawski i jego podregiony (według Strategii) .....	14
Ryc. 6 - Położenie obszaru planu w Otwocku.....	16
Ryc. 7 Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy – stan 2001 r. ....	17
Ryc. 8 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2007 r.....	17
Ryc. 9 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2014 r.....	17
Ryc. 10 - Obszar planu i terenów sąsiedztwa na tle ortofotomapy - stan 2022 r.....	18
Ryc. 11 - Ukształtowanie terenu obszaru opracowania .....	23
Ryc. 12 - Mapa hipsometryczna z zaznaczonym obszarem opracowania.....	23
Ryc. 13 - Obszar planu na tle Mapy Podziału Hydrograficznego Polski .....	24
Ryc. 14 - Obszar planu na tle mapy zagrożenia powodziowego. ....	25
Ryc. 15 - Mapa potencjalnej roślinności naturalnej .....	26
Ryc. 16 - Obszar planu na tle mapy Otwocka z 1932 r. ....	28

Ryc. 17 - Lokalizacja obszaru planu względem najbliższych położonych form ochrony przyrody .....	35
Ryc. 18 - Położenie Otwocka względem sieci ekologicznej ECONET .....	36
Ryc. 19 - Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce .....	36

Spis fotografii:

Fot. 1 - Ulica Warsztatowa, w głębi skrzyżowanie z Batorego i J.I.Kraszewskiego.....	18
Fot. 2 - Wjazd do centrum handlowo-usługowego z ulicy Warszawskiej .....	18
Fot. 3 - Słupy linii 110 kW i wieża stacji telefonii komórkowej w sąsiedztwie obszaru planu. ....	19
Fot. 4 - Zabudowania przy ulicy w środkowej części obszaru planu. ....	19
Fot. 5 - Zabudowania przemysłowe zachodniego krańca obszaru planu.....	19
Fot. 6 - Magazyny i składy odpadów budowlanych w rejonie północno-zachodniej granicy obszaru planu. ....	20
Fot. 7 - Składy w środkowej części obszaru planu, w głębi zabudowania ulicy Łąkowej. ....	20
Fot. 8 - Ulica Łąkowa .....	20
Fot. 9 – Wtórna sukcesja zadrzewień na gruntach ornych wsi Świdry Wielkie. ....	26
Fot. 10 – Okazały dąb na terenie składów przy ulicy Warsztatowej.....	27
Fot. 11 - Budynek gospodarski przy ulicy Łąkowej - relikw zabudowy zagrodowej Świdrów Wielkich.....	29
Fot. 12 - Zwalka ziemi odpadów zielonych u podnóża zrehabilitowanego składowiska odpadów. ....	31
Fot. 13 - Wjazd z ulicy Warsztatowej do bazy przeładunku odpadów Pre-Zero.....	32
Fot. 14 - Starorzecze u ujścia Jagodzianki, pomiędzy zrehabilitowanym składowiskiem a prowadzoną na wale drogą wojewódzką.....	33

Spis załączników:

- 1) Oświadczenie o spełnieniu wymagań do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko – Dorota Gadomska
- 2) Oświadczenie o spełnieniu wymagań do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko – Karolina Ciulkin
- 3) Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie określające zakres i szczegółowość informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.
- 4) Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku określające zakres i szczegółowość informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.



Otwock, dnia 31 stycznia 2024 r.

Dorota Gadomska

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

### OŚWIADCZAM

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.

  
*mgr inż. arch. krajobrazu Dorota Gadomska*

Otwock, dnia 31 stycznia 2024 r.

Karolina Ciulkin

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

OŚWIADCZAM

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.



*mgr inż. arch. Karolina Ciulkin*



**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

WOŚ-III.411.424.2023.ET.2

Warszawa, dnia 26 stycznia 2024 r.



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 2023 r. poz. 1094, ze zm. – zwanej dalej „ustawą ooś”), w odpowiedzi na pismo z dnia 05.12.2023 r., znak: WPP.6721.11.2023.PZ, uzupełnione pismem z dnia 17.01.2024 r., znak: WPP.6721.11.2023.PZ w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”, sporządzanego w związku z uchwałą Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29.11.2023 r., ustalam:

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

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

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

Właściciel podpisu

Arkadiusz Siembida  
Podpis elektroniczny kwalifikowany  
zweryfikowany prawidłowo  
26.01.2024  
data i podpis zweryfikującego

**Regionalny Dyrektor  
Ochrony Środowiska w Warszawie**

Arkadiusz Siembida  
/podpisano elektronicznie/

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Arkadiusz Siembida  
Data: 2024.01.26 12:04:32 CET

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) aa.

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

Otwock, dnia 29.01.2024 r.

ZNS.9027.1.1.2024  
S.w.869.2024

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

### uzgadnia

zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”** sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r.

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. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

### Uzasadnienie

Prezydent Miasta Otwocka, realizując postanowienia Uchwały Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r., zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku pismem znak WPP.6721.11.2023.PZ z dnia 17.01.2024 r. (data wpływu do PSSE w Otwocku - 24.01.2024 r.) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, która zostanie sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.

W załączeniu przedłożone zostały materiały:

1. Uchwała Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.
2. Uzasadnienie do uchwały Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa”.
3. Załącznik graficzny do uchwały do uchwały Nr XCII/1001/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warsztatowa” z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem.

Granica obszaru objętego sporządzeniem planu obejmuje obszar o powierzchni 9,13 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 18, 26, 27 i 129, którego granica przebiega od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 131 z obr. 26 przez działkę ew. nr 2 z obr. 26 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 3/1 z obr. 26, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 3/1, 3/2, 3/3 z obr. 26, północno-wschodnią granicą działki ew. nr 3/3 z obr. 26, od wschodniego narożnika działki ew. nr 3/3 z obr. 26 przez działki ew. nr 87/2 z obr. 26, 3/2 i 1/16 z obr. 27 do zachodniego narożnika działki ew. nr 1/14 z obr. 27, północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 1/14, 1/13, 1/7, 1/8, 1/9, 58, 1/11, 2/1, 2/3, 26/1, 26/2 z obr. 27, od północnego narożnika działki ew. nr 26/2 z obr. 27 przez działkę ew. nr 1/2 z obr. 18 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 51/3 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 1/2, 57/1 z obr. 18,

północną granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, północno-zachodnią granicą działki ew. nr 57/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 57/2, 58/2 z obr. 18, południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 58/2 z obr. 18, wschodnimi granicami działek ew. nr 58/1 z obr. 18, 59 i 60 z obr. 27, przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 60 z obr. 27 przez działki 36/7, 35/5 z obr. 27 i 45/3 z obr. 129 do południowej granicy działki ew. nr 45/3 z obr. 129, południowymi granicami działek ew. nr 45/3, 45/2, 45/1 z obr. 129 i 131 z obr. 26.

Obszar ten leży w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ulic Warsztatowej, Józefa Ignacego Kraszewskiego oraz Łąkowej.

Z wyjątkiem niewielkiego fragmentu (ok. 100 m<sup>2</sup>) dla obszaru planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w strefie strukturalnej przyrodniczej, do której należą obszary usługowo-produkcyjne (U/P1 i U/P1-1) oraz obszar mieszkaniowy (M-4).

Dla obszarów usługowo-produkcyjnych (U/P1 i U/P1-1) Studium przewiduje realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 40%, wyjątkowo 25%.

Dla obszarów mieszkaniowych (M) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów, z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 70% (wyjątkowo 60%).

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Obszar wskazany do sporządzenia sporządzenie planu stanowi mozaikę gruntów rolnych oraz gruntów zabudowanych - terenów mieszkaniowych, terenów przemysłowych oraz innych terenów w zabudowanych. Są to głównie grunty prywatne.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest poprawa ładu przestrzennego tej części miasta, zwłaszcza poprzez ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu poszczególnych nieruchomości, ujednoczenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację pasów drogowych i linii zabudowy.

Uchwalenie planu ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji w tym rejonie miasta oraz wyeliminuje konieczność starania się inwestorów o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Otwocka określony w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych dla całego obszaru miasta.

Przystąpienie do sporządzenia planu jest zgodne z tak określoną strategią sporządzania planów.

Po rozpatrzeniu i szczegółowej analizie przedłożonych materiałów oraz biorąc pod uwagę brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, jego zakres przedmiotowy, a także wielkość obszaru objętego opracowaniem **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku** wydał przedmiotową opinię.

Otrzymuje:

1. Adresat
2. Aa

Państwowy  
Powiatowy Inspektor Sanitarny  
Otwocku  
dr n. med. Agata Wojska