



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

## Prognoza oddziaływania na środowisko



Opracowanie:  
Dorota Gadomska  
Karolina Ciulkin

Otwock, listopad 2022 r.

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE.....</b>	<b>4</b>
1.1.	PODSTAWA PRAWNA .....	4
1.2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
<b>2.</b>	<b>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 .....	7
2.4.	CHŁONNOŚĆ TERENU WEDŁUG STANDARDÓW PROJEKTU PLANU .....	7
2.5.	POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	7
2.5.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka	7
2.5.2	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	8
2.5.3	Opracowanie ekofizjograficzne.....	9
2.6.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH.....	9
2.6.1	Dokumenty strategiczne szczebla lokalnego .....	9
2.6.2	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	10
2.7.	ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU PLANU .....	10
<b>3.</b>	<b>METODYKA PRAC .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>STAN ŚRODOWISKA.....</b>	<b>12</b>
6.1.	CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	12
6.1.1	Budowa geologiczna, rzeźba terenu, gleby i złoże.....	13
6.1.2	Wody podziemne.....	13
6.1.3	Wody powierzchniowe .....	14
6.1.4	Warunki podłoża budowlanego .....	14
6.1.5	Warunki meteorologiczne .....	14
6.1.6	Warunki aerosanitarne .....	15
6.1.7	Klimat akustyczny .....	15
6.1.8	Gospodarka odpadami.....	15
6.1.9	Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące .....	15
6.1.10	Szata roślinna i świat zwierzęcy .....	15
6.1.11	Zabytki i krajobraz kulturowy.....	16
6.2.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	16
<b>7.</b>	<b>ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA .....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA .....</b>	<b>16</b>
8.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	16
8.2.	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE .....	18
8.3.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA .....	18
8.4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA CELÓW OCHRONY PRZYRODY I ŚRODOWISKA W PROJEKCIE PLANU	19
<b>9.</b>	<b>PRZEWIDYWANY WPLYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE .....</b>	<b>19</b>

9.1.	RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA .....	20
9.2.	LUDZIE .....	20
9.3.	ZWIERZĘTA.....	20
9.4.	ROŚLINY .....	20
9.5.	WODA .....	21
9.6.	POWIETRZE.....	21
9.7.	POWIERZCHNIA ZIEMI.....	21
9.8.	KRAJOBRAZ.....	21
9.9.	KLIMAT.....	21
9.10.	ZASOBY NATURALNE.....	22
9.11.	ZABYTKI .....	22
9.12.	ZALEŻNOŚCI MIĘDZY WYMIENIONYMI ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I MIĘDZY ODDZIAŁYWANAMI NA TE ELEMENTY .....	22
9.13.	WPLYW USTALEŃ PLANU NA USTAWOWE FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	22
<b>10.</b>	<b>PODSUMOWANIE PROGNOZY .....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPLYWU NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>WNIOSKI.....</b>	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....</b>	<b>23</b>
<b>16.</b>	<b>SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII.....</b>	<b>25</b>

Opracowanie chronione jest prawem autorskim.

## 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 skweru przy ulicy Armii Krajowej** - 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.

---

<sup>1</sup> Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02 ze zm.

<sup>2</sup> Dz.U.2022.1029 t.j. z dnia 2022.05.16 ze 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

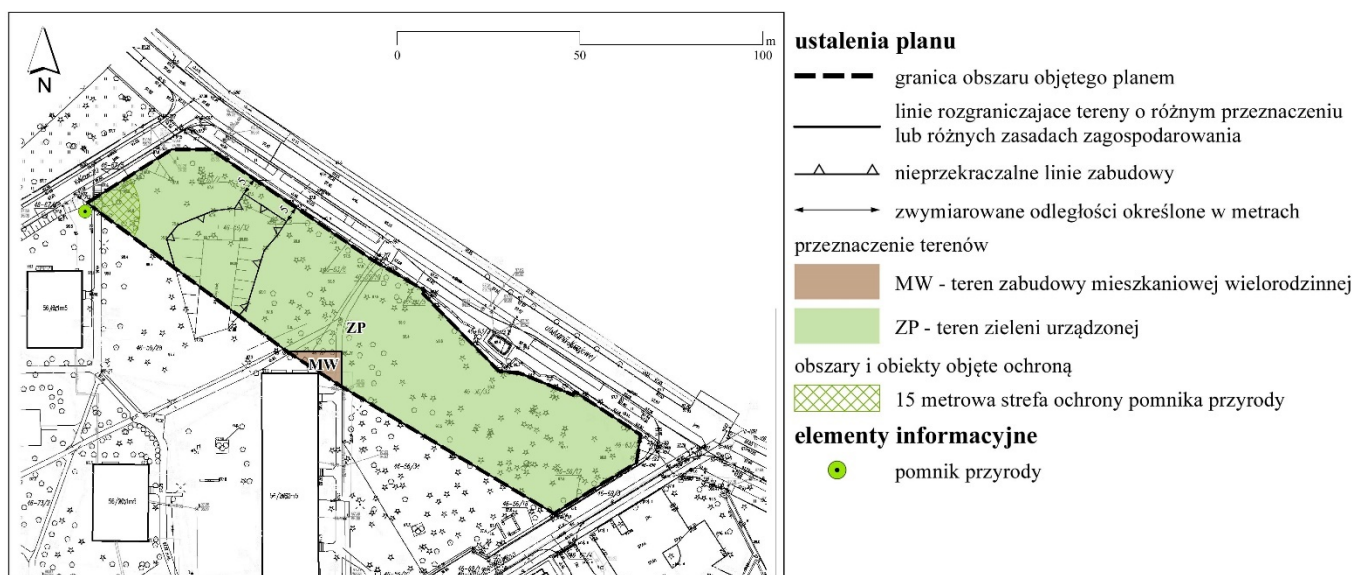
Podstawą do podjęcia prac nad Planem jest uchwała Nr LXVII/738/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rewitalizacji istniejącego terenu zieleni co wymaga zmiany zasad zagospodarowania terenu, tak aby w tym rejonie można było lokalizować obiekty budowlane o większych gabarytach niż drobne obiekty małej architektury, np. pomniki czy rzeźby. Przeznaczenie terenu zgodnie z istniejącym użytkowaniem (usankcjonowanym w rejestrze gruntów – egib) z leśnego powinno być zmienione na zieleni urządzonej parkową<sup>4</sup>.

### 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>5</sup>.

Ryc. 1. Rysunek planu



#### Projektowane przeznaczenie terenów:

- 1) MW – zabudowa wielorodzinna (zielen osiedlowa towarzysząca zabudowie wielorodzinnej];
- 2) ZP - teren zieleni parkowej urządzonej.

#### 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 terenu oznaczonego MW – nie mniej niż 70%,
- dla terenu ZP – nie mniej niż 80%.

Ponadto plan ustala:

#### W ramach zasad ochrony środowiska i krajobrazu:

- a) ochronie podlega istniejący drzewostan poza obszarem zabudowy, zwłaszcza drzewa gatunku sosna pospolita o obwodzie pnia co najmniej 100 cm mierzone na wysokości 130 cm od ziemi,

<sup>4</sup> Teren zieleni urządzonej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami należy rozumieć w tym przypadku jako park

<sup>5</sup> Dz. U. 2021.2404 z dnia 2021.12.23

- b) z ochrony wyłączone są drzewa gatunku robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*) i klon jesionolistny (*Acer negundo*),
- c) w strefie ochrony pomnika przyrody, [...] zakaz trwałej zmiany warunków siedliskowych, zwłaszcza ukształtowania terenu,
- d) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:

- a) zakaz zabudowy budynkami, dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją rekreacyjną, małą architekturą, pomniki i rzeźby,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% (70% dla terenu zabudowy wielorodzinnej);

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) w przypadku przebudowy istniejącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej należy uwzględnić ochronę istniejącego drzewostanu,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej instalacji do oświetlenia terenu z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
- c) nowe i przebudowywane sieci energetyczne i telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe (podziemne).

**Szczególne formy ochrony<sup>6</sup>**

- 1. Na rysunku planu oznaczono pomnik przyrody - Dąb szypułkowy *Quercus robur* - wraz z 15 metrową strefą ochrony ustaloną planem.
- 2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (wody czwartorzędowe) oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 (wody trzeciorzędowe).
- 3. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

**Ochrona stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych** – na obszarze planu ani w jego pobliżu nie występują wody powierzchniowe; przeznaczenie i ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu nie zagraża wodom podziemnym.

**Ochrona stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego** – na obszarze planu nie przewiduje się źródeł zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;

**Ochrona powierzchni biologicznie czynnej i bioróżnorodności** - określony został minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 80% dla terenu ZP (który stanowi 90% terenu), oraz nie mniej niż 70% dla terenu MW.

**Ochrona przed ponadnormatywnym hałasem:**

- 1) na obszarze planu nie przewiduje się źródeł ponadnormatywnego hałasu w środowisku,
- 2) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren ZP należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe<sup>7</sup>.

**Ochrona zdrowia ludzi** – następuje poprzez wymienione już ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony przed ponadnormatywnym hałasem. Obiekt będzie służył regeneracji sił fizycznych i psychicznych mieszkańców.

**Racjonalna gospodarka odpadami** – w ramach typowego wyposażenia terenów zieleni parkowej.

---

<sup>6</sup> w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

<sup>7</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 dopuszczalnego dla terenu poziomu hałasu

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

Cały obszar planu ma ustalony wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 80% (większość obszaru) i 70%.

### 2.4. Chłonność terenu według standardów projektu planu

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zabudowy i nie przybędą nowe gospodarstwa domowe. Funkcja terenu w praktyce się nie zmienia, podobnie jak liczba użytkowników w stosunku do stanu obecnego.

### 2.5. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

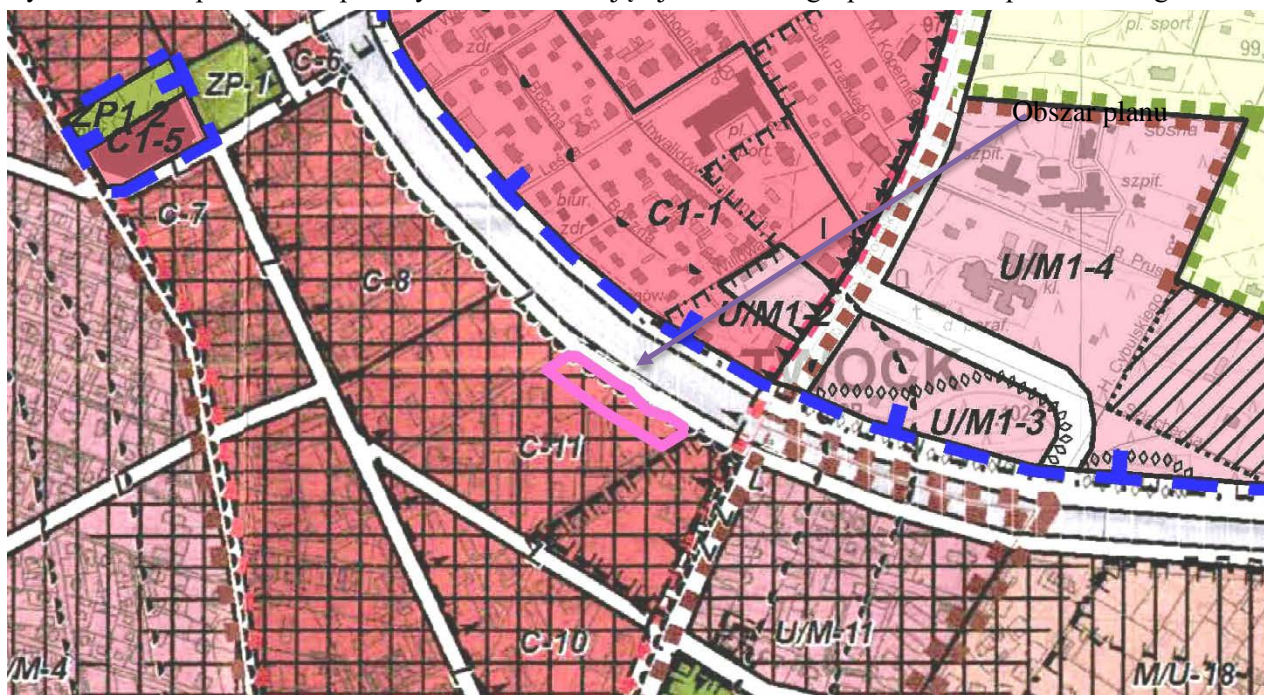
Przy opracowywaniu prognozy uwzględniono informacje zawarte w następujących dokumentach powiązanych z planem :

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka 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. (dalej w skrócie Studium lub SUiKZP) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zmiany Studium z 2021 r.
- 2) Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część A obejmująca kwartały I-VII i DVIII<sup>8</sup>.
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r.

#### 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. (dalej w skrócie Studium lub SUiKZP).

Ryc. 2. Obszar planu na tle planszy Studium ustalającej kierunki zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

<sup>8</sup> Opublikowany w Dz.Urz.Woj.Maz. nr 171 z 2001 r, poz. 2696.

Obszar opracowania znajduje się w wydzieleniu oznaczonym symbolem C11, dla którego Studium postanawia, że jest to *Strefa city – usytuowana w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej, skupiająca większe placówki administracyjne, handlowe, bankowe itp. i obejmująca tereny zabudowy o dużej intensywności; maksymalna wysokość to 18 m<sup>9</sup>.*

Wydzielenie C-11 znajduje się w:

*Rejonie aktywizacji gospodarczej – który obejmuje tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych; [...]*

Obszarze *Funkcjonalne centrum miasta*. Są to: *tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym); są to tereny w strefie city, ograniczone: od północy ulicami Rzemieślnicza i Dłuskiego, od zachodu ulicami Staszica i Karzewską, od południowego zachodu ulicami Matejki i Filipowicza, od wschodu ulicą Reymonta; wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczytlnienie istniejącej tkanki miejskiej.*

*Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:*

- *systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,*
- *priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,*
- *ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,*
- *dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),*
- *rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,*
- *rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zażytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,*
- *uporządkowanie układu komunikacyjnego,*
- *wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.<sup>10</sup>*

Plan jest zgodny z tiret 6 i nie narusza pozostałych ustaleń Studium.

## 2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

W obowiązującym planie w granicach analizowanego obszaru ustalono następujące przeznaczenie terenu:

### § 20

*ust. 1 pkt 1 przeznaczenie podstawowe lit. c – las – LS.*

*ust. 2 – zasady kształtowania zabudowy [...]*

*pkt 1 – minimalny udział terenu biologicznie czynnego [...] dla pozostałych terenów – 50% dla działki lub inwestycji,*

*pkt 8 – dopuszcza się na terenie LS budowę ścieżek rowerowych i urządzeń służących turystyce i wypoczynkowi.*

*ust.3 – zasady kształtowania krajobrazu kulturowego*

*pkt 2 – w kompozycji urbanistycznej należy wyeksponować [...] dominaty architektoniczne: budynek Urzędu Miasta, budynek dawnego d.Sanatorium Górewicza.*

*Ust. 4 – [...] zakazuje się grodzienia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego.*

<sup>9</sup> SliKZP, kierunki rozwoju, str. 17

<sup>10</sup> SuiKZ, kierunki rozwoju, str 34-35



Ryc. 3. Położenie obszaru planu na tle rysunku obowiązującego planu miejscowego.



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

W stosunku do obowiązującego planu następuje:

- zmiana przeznaczenia – z LS (lasy) na ZP – zieleni urządzonej (park) oraz MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zieleni towarzyszącej,
- zwiększenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 80% - dla ZP oraz 70% - dla MW.
- zostaje wyznaczony liniami zabudowy obszar zabudowy, gdzie mogą być wznoszone obiekty budowlane niebędące budynkami o wysokości do 15 m,
- ochroną jest objęty istniejący drzewostan

### 2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne

Dla miasta Otwocka w 2005 roku wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, które zostało zaktualizowane w 2012 r.<sup>11</sup> Obszar planu znajduje się w granicach wydzielenia oznaczonego na mapie oceny warunków ekofizjograficznych cyfrą 24 – tereny zainwestowane.

### 2.6. Cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach strategicznych

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

- 1) Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Otwocka na lata 2022-2025 z perspektywą do 2029.
- 2) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022 -2030.
- 3) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026.
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

#### 2.6.1 Dokumenty strategiczne szczebla lokalnego

Dla Otwocka nie opracowano aktualnej strategii zrównoważonego rozwoju. W końcowej fazie opracowania jest Program Ochrony Środowiska dla Miasta Otwocka na lata 2022-2025 z perspektywą do 2029 roku. Program przewiduje dziewięć obszarów interwencji. Plan może służyć jako narzędzie interwencji i realizacji celu: [...]

— zasoby przyrody przez realizację Celu IX – Ochronę ekosystemów i walorów przyrodniczych miasta dzięki rozwojowi i utrzymaniu zieleni urządzonej, racjonalnemu korzystaniu z zasobów przyrody w tym: ochronę lasu, ujmowanie w dokumentach planistycznych gruntów do zalesień, porządkowanie ład

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

przestrzennego na terenie dzielnic Śródborów i Soplicowo poprzez formowanie, w drodze zamian gruntów, jednolitych kompleksów leśnych oraz terenów przeznaczonych pod funkcje nieleśne (np. tereny zabudowy mieszkaniowej);

W strategii zrównoważonego rozwoju Powiatu Otwockiego<sup>12</sup> problematyka przestrzeni publicznych i terenów zieleni nie pojawia się, podobnie jak w Programie Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026.

## 2.6.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

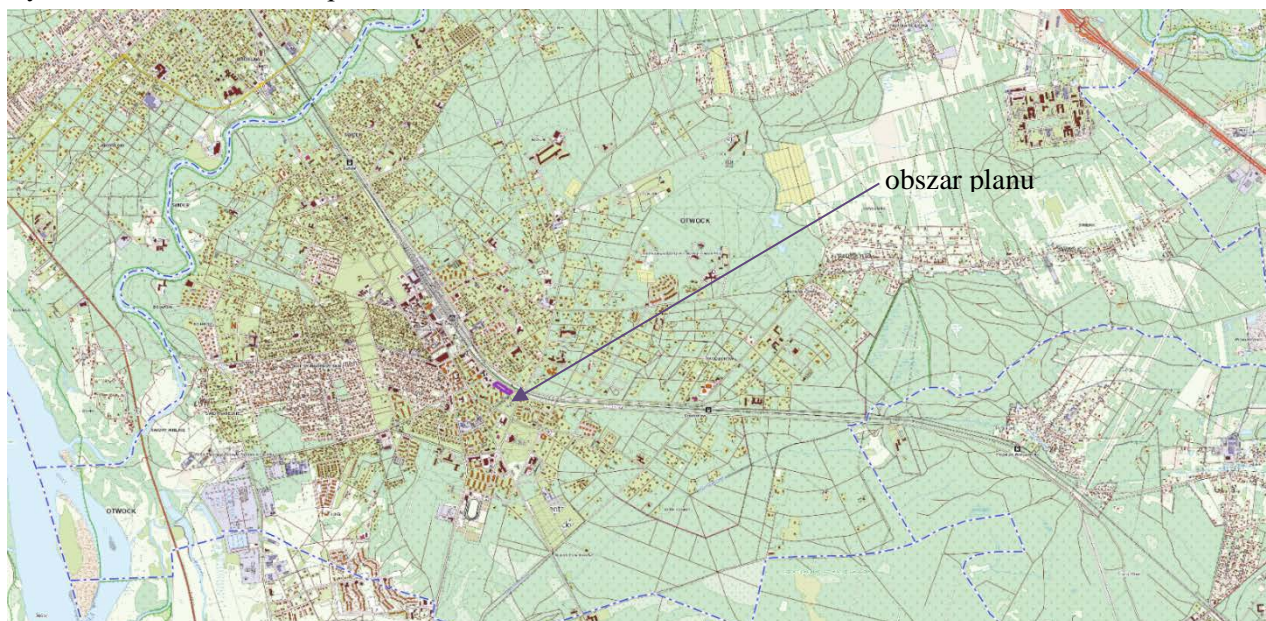
Plan zagospodarowania województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Według planu:

- Otwock należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW).
- Otwock ma potencjał do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.

## 2.7. Istniejące zagospodarowanie obszaru planu

Analizowany projekt planu położony jest w centrum Otwocka, w sąsiedztwie linii kolejowej, w granicach nieruchomości należącej do miejskiej gminy Otwock, użytkowanej przez Otwocką Spółdzielnię Mieszkaniową (OSM). Powierzchnia obszaru to 0,47 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi niespełna 0,01% powierzchni miasta.

Ryc. 4. Położenie obszaru planu w Otwocku



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

Teren nie jest ogrodzony. Od północnego zachodu ogranicza go ulica Krucza, od północnego wschodu ulica Armii Krajowej, od południowego wschodu – ulica Wspólna. Od południowego zachodu z obszarem planu sąsiadują tereny zieleni osiedlowej OSM.

Wg EGIB<sup>13</sup>, obszar planu to tereny zabudowy mieszkaniowej (b), niemniej jednak teren w całości porasta drzewostan sosnowy z domieszką drzew liściastych. Teren ma urozmaiconą rzeźbę, prawdopodobnie jest to pozostałość równoległe przebiegającej do torów wydmy, zaznaczającej się w krajobrazie po drugiej stronie torów. Bliżej zachodniego krańca obszaru znajduje się sztucznie ukształtowana górką, ograniczona od północy i wschodu betonowym murem oporowym. Teren jest użytkowany jako teren zieleni, czemu służy wyposażenie w postaci wybrukowanych ścieżek, ławek, koszy na śmieci i oświetlenia. Przy ulicy Armii Krajowej znajduje się pomnik pilotów „Iskry”, dalej przy przystanku autobusowym przebudowywany jest mur z kamienia polnego i adaptowany na fontannę.

<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

<sup>13</sup> Ewidencj gruntów i budynków

Fot. 1. Obszar planu – widok z ulicy Kruczej



*Foto: Dorota Gadomska, listopad 2022 r.*

Fot. 2. Obszar planu - widok z ulicy Wspólnej



*Foto: Dorota Gadomska, wrzesień 2022 r.*

Fot. 3. Widok na górkę z obszaru planu z terenu osiedla.



*Foto: Dorota Gadomska, wrzesień 2022 r.*

### 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;
- 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. 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>14</sup>. W prognozie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne, ale więcej uwagi poświęcono tylko istotnym oddziaływaniom i ewentualnym ich skutkom.

Głównymi metodami wykorzystanymi w Prognozie są analiza treści oraz metody eksperckie.

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

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych podstawowych wskaźników związanych z realizacją planu i ewentualnymi skutkami dla środowiska i ludzi z tego wynikającymi.

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

Nie przewiduje się prowadzenia osobnych badań określających skutki realizacji planu.

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

### 5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

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

### 6. STAN ŚRODOWISKA

#### 6.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

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

---

<sup>14</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.

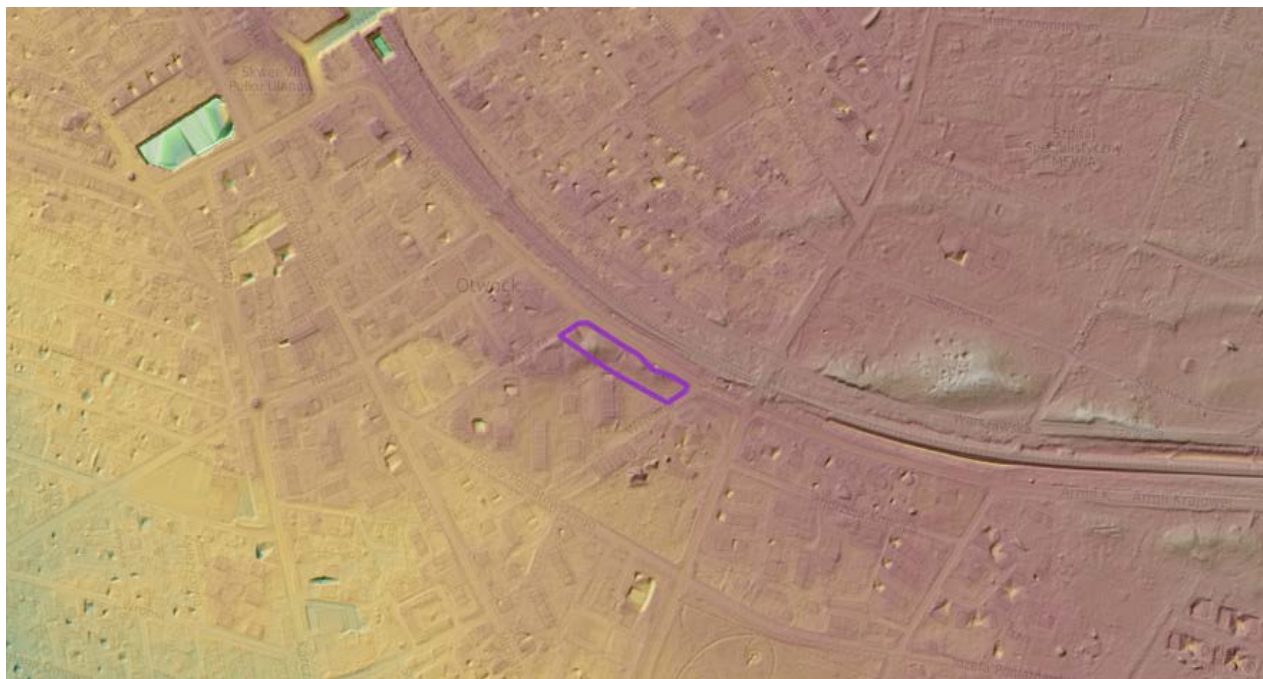
### 6.1.1 Budowa geologiczna, rzeźba terenu, gleby i złoża.

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

Współczesna dolina Wisły jest stosunkowo młodą formą morfologiczną ukształtowaną w czwartorzędzie, w wyniku zlodowacenia środkowopolskiego, podczas interglacjału emskiego. Powstała ona w aluwiach starszej i bardziej rozległej doliny interglacjału mazowieckiego. 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.

Obszar opracowania to fragment niewielkiego pasma wydmowego na tarasie nadzalewowym o układzie wschód – zachód. Różnica wysokości pomiędzy najwyższą częścią (szczyt górki saneczkowej – 98,5 m n.p.m.), a wysokością ulicy Armii Krajowej (ok. 97 m n.p.m.) wynosi 1,5 - 2 m. Rzeźba terenu została mocno przekształcona w wyniku budowy pobliskiej linii kolejowej i ulicy Armii Krajowej, które przecięły pasmo wydm. Od strony Armii Krajowej, pozostałe wzniesienie umocnione jest murem z kamienia polnego.

Ryc. 5. Ukształtowanie terenu obszaru planu zwizualizowane cieniowana mapą hipsometryczną.



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

W obrębie tarasu nadzalewowego występują bardzo słabe gleby bielcowe i brunatne, w rejonie opracowania wyłączone z produkcji rolnej i leśnej i zabudowane.

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

### 6.1.2 Wody podziemne

W strefie doliny Wisły, główny poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach średnioziarnistych i drobnoziarnistych z domieszką żwiru. Osady te są pochodzenia rzeczno-rzecznotłoczowego z okresu zlodowacenia północnopolskiego i holocenijskiego. Otwock położony jest w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Są to zbiorniki o charakterze porowym. Pierwszy z nich, występujący na całym obszarze, to trzeciorzędowy zbiornik

GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska, drugi to czwartorzędowy zbiornik GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły. Zbiornik ten został udokumentowany i określono dla niego strefę ochronną. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 616,68 tys. m<sup>3</sup>/d, a średni moduł zasobów dyspozycyjnych określono na 247 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Czwartorzędowe osady wodonośne charakteryzują się znaczną zmiennością wartości współczynnika filtracji w przedziale 1,3-71,0 m/24h oraz zmiennością przewodnictwa wodnego w granicach 8,0 - 1685,0 m<sup>2</sup>/24h.<sup>16</sup>

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.

Wody podziemne doliny Wisły nie mają izolacji od powierzchni i z tego względu są silnie narażone na zanieczyszczenie. Zgodnie z ustanowionym dla GZWP nr 222 obszarem wysokiej ochrony pożądanym jest zakaz lokalizacji wszelkich obiektów uciążliwych dla wód podziemnych i postulat objęcia systemem kanalizacji sanitarnej całej zabudowy miasta<sup>17</sup>

### 6.1.3 Wody powierzchniowe

Obszar Otwocka, pod względem hydrograficznym, położony jest w regionie wodnym Środkowej Wisły w zlewniach: Świdra (JCWP<sup>18</sup> o symbolu - PLRW 2000192569), Jagodzianki (PLRW 200024255899), Kanału Południowego – zwanego też Strugą Pogorzelską - dopływu Jagodzianki (PLRW 20001725588) i w bezpośredniej zlewni Wisły (PLRW 200021257 - Wisła od Pilicy do Jeziorki). Podlega Zarządowi Zlewni w Warszawie, przy czym zlewnia Świdra podlega Nadzorowi Wodnemu Mińsk Mazowiecki, natomiast zlewnia Jagodzianki NW Góra Kalwaria

Wszystkie ww. JCWP zagrożone są ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych

Obszar opracowania położony jest w zlewni Jagodzianki, która wraz ze swoim dopływem tzw. Kanałem Południowym zwanym też Strugą Pogorzelską odwadnia większą część Otwocka, choć na terenie miasta znajduje się stosunkowo krótki, jej ujściowy fragment. Płyne na południe i na zachód od Karczewa, w końcowym etapie łącząc się z Kanałem Wilga-Wisła (Kanał Ulgi) i rozlewając się szeroko na podmokłych łąkach. Uchodzi przez śluzę w wale przeciwpowodziowym do odnogi Wisły. Na całej długości jest uregulowana i jest urządzeniem melioracji wodnych (Kanał Bielińskiego) podobnie jak jej dopływ – Kanał Południowy.

### 6.1.4 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>19</sup>.

### 6.1.5 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.

---

<sup>15</sup> Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

<sup>16</sup> Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz, Warszawa 2012 r., str. 13.

<sup>17</sup> ...tamże, str. 15

<sup>18</sup> Jednolita część wód powierzchniowych

<sup>19</sup> Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

### 6.1.6 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).

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.

### 6.1.7 Klimat akustyczny

Dla Otwocka nie została opracowana mapa hałasu. W 2016 roku WIOŚ<sup>20</sup> przeprowadził ocenę akustyczną m.in. rejonu opracowania w zakresie emisji hałasu i oceny klimatu akustycznego dla 8 punktów pomiarowych – 4 dla hałasu kolejowego i 4 dla hałasu drogowego. Obszar opracowania z powodu lokalizacji przy drodze zbiorczej (Armii Krajowej) oraz kolei - narażony jest na występowanie hałasu pochodzenia komunikacyjnego o umiarkowanym natężeniu, który nie przekracza dopuszczalnych norm dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych t.j. 68 dB w porze dziennej i 59 dB w nocy.

### 6.1.8 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 przy ul. Kraszewskiego 1.

Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest w kosze na odpadki, sukcesywnie opróżniane i nie jest zagrożony „dzikimi wysypiskami” odpadów.

### 6.1.9 Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące

Otwock w monitoringu poziomu 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 odległości od kilkudziesięciu do kilkuset metrów od obszaru opracowania zlokalizowane są cztery takie anteny:

- Strunobetonowy maszt T-mobile, na działce kolei, przy ulicy Warszawskiej nieopodal skrzyżowania z Willową – odległość ok. 90 m,
- Maszt na dachu budynku OZEC, przy M.E.Andriollego 64 – 350 m,
- Maszt na budynku przy ulicy Powstańców Warszawy 3 – ok. 455 m,
- Wieża Orange, przy Armii Krajowej 1 – ok. 475 m.

### 6.1.10 Szata roślinna i świat zwierzęcy

Roślinność rzeczywista obszaru objętego planem nie jest zbyt zróżnicowana. Jest to jednowarstwowy drzewostan sosny zwyczajnej z domieszką drzew liściastych, lipy, klonu, dębu, klonu jesionolistnego. Runo tworzą trawy, niekiedy z mchami i roślinami kserotermicznymi, występującymi w borze sosnowym. Krzewy praktycznie nie występują, co czyni zadrzewiony teren świetlistym.

To niezbyt bioróżnorodne siedlisko głównie odwiedza drobna fauna – ptaki i owady, wiewiórki, małe gryzonie oraz zwierzęta domowe - psy i koty.

---

<sup>20</sup> Ocena akustyczna obszarów wokół punktów pomiarowych, w których w 2016 roku Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie wykonał pomiary; Dariusz Jadczyk, Wydział monitoringu Środowiska.

### 6.1.11 Zabytki i krajobraz kulturowy

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu zachowały się cenne elementy krajobrazu kulturowego, zabytkowe budynki Magistratu, zajmowane przez Urząd Miasta Otwocka (sąsiedztwo południowego zachodu) oraz zrewaloryzowane budynki Sanatorium Górewicza – od wschodu. Przebywając na obszarze planu, w zasięgu wzroku znajduje się ponadto zabytkowy budynek dworca kolejowego oraz wieża ciśnień. Naprzeciwko Sanatorium Górewicza, na terenach kolejowych zachował się zespół koszar – budynek mieszkalny dróżnika z budynkiem gospodarczym – ostatnio wpisany do rejestru zabytków MWKZ. W niewielkiej odległości od terenu, po drugiej stronie torów kolejowych pod adresem Willowa 6, znajduje się wpisany do rejestru MWKZ Pensjonat. Grupa zieleni z przewagą sosen, jaką jest skwer wraz z wieloma podobnymi, zachowanymi wśród zabudowy a zwłaszcza rozłożonymi dalej wzdłuż kolei, jest cennym, charakterystycznym elementem krajobrazu kulturowego Otwocka i jako taki powinien podlegać ochronie.

Ryc. 6. Położenie obszaru planu względem zabytków wpisanych do rejestru MWKZ



źródło: <https://otwock.e-mapa.net>

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

W przypadku braku realizacji projektu planu w środowisku przyrodniczym nie należy spodziewać się istotnych zmian.

## 7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest silnie zantropogenizowane, choć stanowi relikwiny krajobrazu naturalnego – wydmy z borem sosnowym. Występują na nim problemy typowe dla terenów zieleni parkowej: mechaniczne zniszczenia runa jako wynik nadmiernego deptania, zaśmiecenie, zanieczyszczenie powietrza negatywnie wpływające na wzrost roślin. Peryferyjne położenie zieleńca względem osiedla zabudowy wielorodzinnej, chroni go przed dużą presją użytkową.

## 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>21</sup> zajmują powierzchnię ponad 2000 ha (ok.47%), z tym, że, w niektórych częściach

<sup>21</sup> tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142



miasta są obszary, gdzie ustanowiono więcej niż jedną formę ochrony przyrody. Ponad ¼ 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 wieloobiektowe (grupy) – w sumie 33 drzewa.

Tabela 1. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.

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

Tabela 2. Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych (do 5 km)

Lp.	Nazwa obszaru	odległość
OBSZARY NATURA 2000		
1.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”	3,08 km
2.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łąki Ostrówieckie”	4,83 km
3.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie”	3,04km
4.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie”	3,04km
5.	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra”	5,82km
PARKI KRAJOBRAZOWE		
6.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	0,86 km
7.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	1,27 km
OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU		
8.	Warszawski	0,87 km
REZERWATY		
9.	Świder	2,74 km
10.	Mszar Pogorzelski	3,07 km
11.	Wyspy Świdzkie	3,31 km
12.	Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego	3,22 km
UŻYTKI EKOLOGICZNE		
13.	Pogorzelska Struga – użytek 276	2,39 km

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

W tabeli uwzględniono formy ochrony przyrody położone w odległości do 5 km od analizowanego obszaru. Jest ich 13 i bez wyjątku są izolowane przestrzennie od obszaru planu bądź pasem terenów kolejowych, bądź drogami czy zwartą zabudową centrum Otwocka.

W niedalekim sąsiedztwie ustanowiono 2 pomniki przyrody: dąb i sosnę zwyczajną.

- Dąb szypułkowy (*Quercus robur*), wysokość 18 m, pierśnica 76 cm, obwód pnia 239 cm, powołany Rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego<sup>22</sup>;

<sup>22</sup> Dz.Urz.Woj.Maz. z 2009 r, poz. 3631.

- Sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), wysokość 14 m, pierśnica 75 cm, obwód 236, powołany Rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego.

Strefa ochronna o promieniu 15 m od pomnikowego dębu znalazła się w granicach planu i zostały dla niej wprowadzone odpowiednie ustalenia, których celem jest ochrona warunków siedliskowych pomnika przyrody.

Fot. 4. Pomnik przyrody przy ulicy Kruczej



Foto: Dorota Gadomska, wrzesień 2022 r.

## 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).

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, krajowym i europejskim a zaproponowane planem przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu nie będą miały wpływu na integralność istniejących powiązań przyrodniczych.

## 8.3. Cele ochrony środowiska

Na podstawie analizy, wymienionych w rozdziale 2.6 dokumentów zidentyfikowano następujące cele ochrony środowiska pozostające w relacji z obszarem planu.

1. Ochrona i utrzymanie ciągłości zalesionych wydm ze względu na krajobraz i mikroklimat.
2. Ochrona starodrzewia sosny i dębu, charakterystycznego elementu krajobrazu Otwocka.

3. Eliminowanie ze środowiska groźnych dla rodzimej flory i fauny gatunków obcych.
4. Wykształcenie w mieście ciągłego systemu terenów zieleni publicznej.
5. Wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.

#### 8.4. Sposób uwzględnienia celów ochrony przyrody i środowiska w projekcie planu

Obszar planu bezpośrednio nie realizuje celów ochrony przyrody – znajduje się poza granicami ustanowionych form ochrony przyrody.

Tabela 3. Sposób realizacji celów ochrony przyrody i środowiska w planie

Cel ochrony środowiska	Sposób uwzględnienia celu w planie
Ochrona i utrzymanie ciągłości zalesionych wydm ze względu na krajobraz i mikroklimat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy,</li> <li>– utrzymanie przeznaczenia terenu jako terenu zieleni urządzonej,</li> <li>– ustalenie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, 80% i 70%</li> <li>– ochrona istniejącego drzewostanu</li> </ul>
Ochrona starodrzewia sosny i dębu, charakterystycznego elementu krajobrazu Otwocka	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zaznaczenie strefy ochrony pomnika przyrody (dębu) i zakaz zmiany warunków siedliskowych w strefie, zakaz trwałej zmiany warunków siedliskowych, zwłaszcza ukształtowania terenu</li> <li>– ochronie podlega istniejący drzewostan poza obszarem zabudowy, zwłaszcza drzewa gatunku sosna pospolita o obwodzie pnia co najmniej 100 cm mierzone na wysokości 130 cm od ziemi,</li> </ul>
Eliminowanie ze środowiska groźnych dla rodzimej flory i fauny gatunków obcych.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z ochrony wyłączone są drzewa gatunku robinia akacyjowa i klon jesionolistny,</li> </ul>
Wykształcenie w mieście ciągłego systemu terenów zieleni publicznej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie przeznaczenia terenu jako terenu zieleni urządzonej,</li> <li>– ustalenie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, 80% i 70%</li> </ul>
Wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wszystkie powyżej wymienione</li> <li>– na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;</li> </ul>

## 9. PRZEWDYWANY 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. Przeznaczenie terenu w praktyce nie uległo zmianie, a zasady zagospodarowania terenu w stosunku do obowiązującego planu miejscowego sprzyjają ochronie środowiska. Nie przewiduje się zmiany oddziaływania na tereny sąsiednie w związku z realizacją planu. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne.

### 9.1. Różnorodność biologiczna<sup>23</sup>

Obszar planu, mimo że porośnięty drzewami ze względu na brak powiązań z wielkoobszarowymi cennymi systemami przyrodniczymi nie jest obiektywnie obszarem o dużej bioróżnorodności. – cennym ekosystemem. Podobnie jak w całym Otwocku i tu występują gatunki inwazyjne – robinia akacjowa i klon jesionolistny. Realizacja planu sprzyjać będzie zachowaniu cennego drzewostanu gatunków długowiecznych i odpornych na warunki miejskie, charakterystyczne dla krajobrazu Otwocka – dębu i sosny, z jednoczesną eliminacją gatunków inwazyjnych o małych walorach mikroklimatycznych, plastycznych i rekreacyjnych – klonu jesionolistnego i robinii akacjowej. Jeśli systematycznie będzie wspomagać się odnawianie gatunków boru sosnowego i boru mieszanego świeżego, poprzez dosadzenia sosny i dębu – teren przez długie lata może zachować pełne walory jako teren zieleni parkowej stanowiący biocenozę dla wielu gatunków charakterystycznych dla parków. Realizacja planu nie będzie miała istotnego wpływu na bioróżnorodność, a jeżeli będzie miała to będzie to raczej wpływ pozytywny.

### 9.2. Ludzie

Realizacja planu w istotny sposób nie zmodyfikuje przeznaczenia terenu, natomiast ustalenia planu, zwłaszcza ustalony na wysokim poziomie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zabezpieczy teren przed zabudową i uszczelnieniem. Możliwość sytuowania na terenie rzeźb i małej architektury uczyni teren jeszcze bardziej atrakcyjnym jako teren wypoczynku codziennego dla mieszkańców pobliskiego osiedla OSM, jak również uatrakcyjni krajobraz ulicy Armii Krajowej, która przed II wojną światową odgrywała ważną rolę w krajobrazie miasta jako atrakcyjny deptak. Taka rola jest ulicy stopniowo przywracana i realizacja planu wpisuje się w ten zespół działań (rewaloryzacja dworca, budowa przejazdów i przejść pod koleją, rewaloryzacja Sanatorium Górewicza itp.).

Realizacja planu będzie miała pozytywne skutki dla ludzi

### 9.3. Zwierzęta

Obszar planu, mimo że porośnięty drzewami ze względu na jednowarstwową strukturę i izolację od wielkoobszarowych cennych systemów przyrodniczych nie jest miejscem lęgu i żerowania średnich i dużych ssaków, a jedynie izolowaną enklawą bytowania drobnych gryzoni, ptaków, owadów i mikrocenoz.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania gatunków chronionych zwierząt, ale nie jest wykluczone, że okresowo mogą tu przebywać typowe dla parków zwierzęta jak wiewiórki, krety, dzięcioły, pelzacz, sikorki itd. Realizacja planu nie będzie miała negatywnego oddziaływania na takie gatunki.

### 9.4. Rośliny<sup>24</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>25</sup>. Realizacja planu nie wpłynie na te czynniki, natomiast należy liczyć się z tym, że teren będzie wymagał zabiegów pielęgnacyjnych, których celem powinna być ochrona gatunków roślin charakterystycznych dla siedliska boru sosnowego i eliminowanie gatunków obcych siedliskowo i jednocześnie bardzo agresywnych. Należy także dbać o odnawianie drzewostanu, które samoczynnie zapewne nie będzie się udawać.

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

W wyniku realizacji planu blisko 80% terenu pozostanie terenem o pełnej aktywności biologicznej, pokrytym trwałą szatą roślinną.

Realizacja planu nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia presji na szatę roślinną.

---

<sup>23</sup> Przez **różnorodność biologiczną** rozumie się różnorodność gatunkową i siedliskową oraz liczebność gatunków.

<sup>24</sup> Przez **roślinność** rozumie się wpływ na stan roślinności.

<sup>25</sup> B.Fornal-Pieniak, Cz.Wysocki Wybrane metody badań przekształceń szaty roślinnej; Acta Sci. Pol., Formatio Circumietus 10 (2) 2011, 19–26

## 9.5. Woda

W dolinie Wisły, poziom wodonośny stanowią piaski rzeczne o łącznej miąższości do 40 m. W rejonie opracowania zasoby wód podziemnych nie mają izolacji. Bardzo duże odnawialne zasoby wód tej warstwy są intensywnie eksploatowane.

Ustalone planem przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania sprzyjać będą zatrzymywaniu wód opadowych na terenie, sukcesywną infiltrację włąb i uzupełnianie zasobów wód wglębnych.

## 9.6. Powietrze

W związku z realizacją planu nie przewiduje się żadnych istotnych oddziaływań na powietrze. Nie powstaną żadne źródła zanieczyszczeń a istniejący, podlegający ochronie drzewostan będzie dalej pełnił swoją funkcję filtracyjno-detoksykacyjną. Należy podkreślić, że zbiorowisko boru sosnowego – do którego „najbliżej” zadrzewieniom obszaru planu, ma ogół niezbyt duże właściwości oczyszczające powietrze, uzależnione od zwarcia i wieku drzewostanu. Niska jest zdolność hamowania wiatru i tłumienia hałasu oraz zdolność oczyszczania powietrza z zanieczyszczeń pyłowych i chemicznych, zwłaszcza związków metali ciężkich. Skoro istnienie terenu zieleni i tak jest, przynajmniej częściowo, uzależnione od wsparcia ze strony człowieka (pielęgnacja), można kształtować zadrzewienia w kierunku zbliżonym do boru mieszanego świeżego, uzupełniając stopniowo drzewostan o dąb szypułkowy.

## 9.7. Powierzchnia ziemi<sup>26</sup>

Realizacja planu nie przewiduje jakichkolwiek zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu. Obszar zabudowy, gdzie mogą pojawić się większe obiekty parkowe (np. pomnik, mała architektura) został wyznaczony na sztucznie ukształtowanej „górce saneczkowej”.

Plan nie niesie ze sobą ryzyka negatywnych zmian powierzchni ziemi.

## 9.8. Krajobraz<sup>27</sup>

Wpływ na krajobraz w największym stopniu będzie zależał od zabiegów pielęgnacyjnych, w tym sukcesywnej odnowy drzewostanów pożądaných (sosna, dąb) i eliminacji gatunków agresywnych i obniżających walory terenu jako zieleni parkowej – klonu jesionolistnego i robinii akacjowej. W wyniku realizacji planu, zwiększa się także możliwości wprowadzenia budowli, które uatrakcyjnią plastycznie teren. Ze względu na wiele możliwych do realizacji przedsięwzięć w ramach dopuszczonego planem przeznaczenia terenu, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania obszaru planu jako terenu zieleni. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na krajobraz, jakie może wynikać z realizacji projektu planu.

Realizacja planu może przynieść pozytywne skutki dla krajobrazu tej części Otwocka

## 9.9. Klimat

Topoklimat w strefach koncentracji zabudowy kształtuje się w wyniku oddziaływania czynników urbanizacyjnych. Modyfikująco wpływa: intensywna emisja zanieczyszczeń do atmosfery, emisja ciepła odpadowego lub traconego w procesach technologicznych i grzewczych, zakłócenie naturalnej równowagi termiczno-wilgotnościowej i radiacyjnej na skutek dużego udziału sztucznego podłoża i małej ilości zieleni, osłabienie wymiany powietrza przy zwartej zabudowie i zwiększonym tarcu zróżnicowanego podłoża.

Można stwierdzić, że rodzaj zabudowy w mieście decyduje o przeciętnych wartościach promieniowania bezpośredniego i korzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. W ciągu doby i w okresie zimy występują wyższe temperatury minimalne niż na obszarze otwartym. Zabudowa sprzyja rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza, szczególnie w nocy, zmniejsza niebezpieczeństwo występowania lokalnych przymrozków radiacyjnych. Zachowane tereny zieleni parkowej i towarzyszącej optymalizują warunki wilgotnościowe i zmniejszają możliwość występowania niekorzystnych stanów przegrzania organizmu w lecie. Zachowanie funkcji terenu jako terenu zieleni i

---

<sup>26</sup> Przez **powierzchnię ziemi** rozumie się glebę i jej jakość, gleby organiczne, gleby klas chronionych oraz rzeźbę terenu.

<sup>27</sup> Przez **krajobraz** rozumie się pokrycie terenu oraz rzeźbę terenu.

wzmocnienie ochrony aktywności biologicznej obszaru planu jawi się jako pozytywny dla klimatu skutek realizacji planu w przyszłości.

#### **9.10. Zasoby naturalne<sup>28</sup>**

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

#### **9.11. Zabytki**

Realizacja planu, nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia oraz ze względu na niewielki obszar oraz pewne oddalenie od istniejących w okolicy zabytków, nie będzie miała bezpośredniego wpływu na dobra kultury objęte ochroną w Otwocku. Jako enklawa zieleni obszar objęty planem pozytywnie wpływa na percepcję sylwety miasta z terenów kolei, która w tym rejonie jest kształtowana poprzez harmonijne sąsiadujące względem siebie obiekty zabytkowe i zielenią towarzyszącą (zazwyczaj zdominowaną przez sosnę tworzącą tzw. zjawisko przezrocza). W tym aspekcie, w związku z realizacją planu nie zajdą istotne zmiany.

#### **9.12. Zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy**

Realizacja planu nie wiąże się z żadnymi zagrożeniami dla środowiska jako całości oraz dla poszczególnych jego komponentów, a to ze względu na fakt, że celem planu jest w praktyce ochrona stanu istniejącego. Nie dojdzie do zmiany ukształtowania terenu, oddziaływania na gleby, zmiany stosunków wodnych, likwidacji szaty roślinnej. Nie wzrośnie hałas ani zanieczyszczenie powietrza, wytwarzanie odpadów, czy większe ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Na niezmiennym poziomie pozostanie udział powierzchni biologicznie czynnej, choć w stosunku do obowiązującego planu, wejść bardziej restrykcyjne w tym zakresie ograniczenia. Spadek udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może przekroczyć 20%, w porównaniu do 50% ustalonych planem aktualnie obowiązującym.

#### **9.13. Wpływ ustaleń Planu na ustawowe formy ochrony przyrody**

Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody oraz z nimi nie sąsiaduje. Od najbliższego z nich – Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oddalonego o blisko 1,3 km, oddzielają go tereny zurbanizowane oraz bariery przestrzenne w postaci linii kolejowej i układu równoległych z koleją dróg zbiorczych. Odległość od obszarów Natura 2000 to więcej niż 3 km.

Planowane zagospodarowanie nie różni się istotnie od aktualnego i 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 dopuszczonego planem przeznaczenia terenu, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania obszaru planu. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na środowisko, jakie może wynikać z realizacji projektu planu. Chodzi tu jednak o takie niuanse w zagospodarowaniu ok. 20% obszaru planu, jak lokalizacja ławek, małej architektury, pomników, oświetlenia czy poidełek.

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

Realizacja planu nie niesie ze sobą ryzyka powstania jakichkolwiek presji na środowisko przyrodnicze czy zdrowie ludzi, wręcz przeciwnie w wyniku wejścia w życie planu elementy środowiska przyrodniczego takie jak szata roślinna czy ukształtowanie terenu oraz aktywność biologiczna obszaru planu będą lepiej chronione niż dotychczas.

Realizacja planu, nie spowoduje żadnych bezpośrednich oddziaływań (jak również pośrednich, wtórnych i skumulowanych) na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 jak również nie

---

<sup>28</sup> Przez **zasoby naturalne** rozumie się udokumentowane złoża surowców.

wpłyne na ich integralność. Dokument nie ingeruje też w ciągłość powiązań przyrodniczych (drożność korytarzy ekologicznych) o znaczeniu lokalnym czy ponadlokalnym.

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

Realizacja planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko, a w związku z tym nie ma przesłanek do kompensacji przyrodniczej.

#### **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**

Realizacja planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko. W tej sytuacji nie ma konieczności specjalnego (wybiegającego poza standardy określone przepisami) monitoringu realizacji ustaleń planu.

#### **14. WNIOSKI**

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

1. Aktualnie zwarcie istniejącego drzewostanu jest optymalne zarówno ze względu na pełnioną funkcję plastyczną i rekreacyjną oraz dopływ światła słonecznego do runa, niemniej jednak na terenie brak warunków do samoodnawiania się drzewostanu, dlatego niezbędne będzie w przyszłości dosadzanie drzew.
2. Uzupełnienie składu gatunkowego o rośliny liściaste zgodne z siedliskiem, zwłaszcza dębu szypułkowego zwiększy zdolność filtracyjno-detoksykacyjną zbiorowiska roślinnego.

#### **15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

W ramach opracowania poddano analizom ustalenia projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru skweru przy ulicy Armii Krajowej w Otwocku** pod kątem jego możliwego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi. Projekt planu dotyczy zadrzewionego obszaru o powierzchni 0,47 ha, położonego w centrum Otwocka, w sąsiedztwie linii kolejowej, w granicach nieruchomości użytkowanej przez Otwocką Spółdzielnię Mieszkaniową, w sąsiedztwie kwartału zabudowy z budynkami Urzędu Miasta Otwocka oraz z drugiej strony z zespołem zrewaloryzowanego Sanatorium Górewicza.

Celem projektu planu jest stworzenie warunków do rewitalizacji istniejącego terenu zieleni co wymaga zmiany zasad zagospodarowania terenu, tak aby w tym rejonie można było lokalizować obiekty budowlane o większych gabarytach niż drobne obiekty małej architektury. Ponadto teren mimo istnienia drzewostanu jest wyłączony z produkcji leśnej, nie powinien być przeznaczony w planie pod las, jak to ma miejsce w obowiązującym planie miejscowym Bardziej właściwą funkcją w świetle przepisów o ewidencji gruntów jest funkcja zieleni parkowej (urządzonej).

Projekt planu nie narusza postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. W stosunku do obowiązującego planu, zwiększa minimalny dopuszczony udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszcza realizację obiektów nie będących budynkami o wysokości do 15 m.

Realizacja planu nie spowoduje żadnych nowych negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze oraz będzie korzystne dla zdrowia ludzi.

Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody oraz bezpośrednio z takimi obszarami nie sąsiaduje. W sąsiedztwie znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, którego warunkom wegetacji realizacja planu w żaden sposób nie zagraża. Na obszarze nie występują chronione

siedliska roślinne oraz nie bytują objęte ochroną gatunki zwierząt. Ustalony planem przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania nie będą oddziaływać na obszary Natura 2000 oraz położone są poza korytarzami ekologicznymi. W wyniku realizacji planu nie dojdzie do wystąpienia żadnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania wynikającego z wykorzystania zasobów środowiska.

Realizacja planu może mieć liczne pozytywne skutki zwłaszcza uatrakcyjnienie krajobrazu kulturowego tej części miasta.



## 16. SPIS TABEL, RYSUNKÓW I FOTOGRAFII

### Spis tabel:

Tabela 1. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka. ....	17
Tabela 2. Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych (do 5 km).....	17
Tabela 3. Sposób realizacji celów ochrony przyrody i środowiska w planie .....	19

### Spis rysunków:

Ryc. 1. Rysunek planu.....	5
Ryc. 2. Obszar planu na tle planszy Studium ustalającej kierunki zagospodarowania przestrzennego .....	7
Ryc. 3. Położenie obszaru planu na tle rysunku obowiązującego planu miejscowego. ....	9
Ryc. 4. Położenie obszaru planu w Otwocku .....	10
Ryc. 5. Ukształtowanie terenu obszaru planu zwizualizowane cieniowana mapą hipsometryczną. ....	13
Ryc. 6. Położenie obszaru planu względem zabytków wpisanych do rejestru MWKZ .....	16

### Spis fotografii

Fot. 1. Obszar planu – widok z ulicy Kruczej .....	11
Fot. 2. Obszar planu - widok z ulicy Wspólnej .....	11
Fot. 3. Widok na górkę z obszaru planu z terenu osiedla. ....	11
Fot. 4. Pomnik przyrody przy ulicy Kruczej .....	18

Otwock, 4 listopada 2022 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze 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, 4 listopada 2022 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze 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*