



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

## Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

Opracowanie:  
Karolina Ciulkin  
Dorota Gadomska

Otwock, lipiec 2025 r.

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	PODSTAWA PRAWNA .....	3
1.2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
<b>2.</b>	<b>ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH .....</b>	<b>3</b>
2.1.	PODSTAWA PRAWNA .....	3
2.2.	CEL .....	3
2.3.	TRYB .....	3
2.4.	INTERESARIUSZE .....	4
<b>3.</b>	<b>PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH .....</b>	<b>4</b>
3.1.	SPOTKANIE OTWARTE .....	4
3.2.	ANKIETA .....	4
3.3.	ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU .....	4
<b>4.</b>	<b>WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....</b>	<b>5</b>
4.1.	SPOTKANIE OTWARTE .....	5
4.2.	ANKIETA .....	5
4.3.	UWAGI DO PROJEKTU PLANU .....	6
<b>5.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>10</b>

# 1. WPROWADZENIE

## 1.1. Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwanego dalej „raportem”) wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup> (zwanej dalej „ustawą o planowaniu”).

## 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie procesu konsultacji społecznych organizowanych przez Prezydenta Miasta Otwocka w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” (zwanego dalej również „planem”), sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miasta Otwocka Nr XCV/1035/24 z dnia 30 stycznia 2024 r.

Plan obejmuje obszar położony w części Otwocka zwanej „Świdrem”, pomiędzy ulicami Jana Pawła II i Bagateli oraz fragment doliny Świdra.

W myśl art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu raport powinien zawierać wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

# 2. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

## 2.1. Podstawa prawna

Obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu. Zasady oraz tryb partycypacji społecznych, a także formy konsultacji społecznych określone zostały w Rozdziale 1a ustawy o planowaniu.

## 2.2. Cel

Głównym celem konsultacji społecznych było zaangażowanie w proces sporządzania planu interesariuszy z Otwocka, w tym zwłaszcza mieszkańców rejonu zwanego „Świdrem”.

Konsultacje pozwoliły zainteresowanym wyrazić opinię o projekcie planu, a sporządzającemu plan zebrać informacje o potrzebach i oczekiwaniach interesariuszy w postaci uwag do projektu planu oraz badania ankietowego.

## 2.3. Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” były prowadzone w terminie od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r.

W dniu 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie otwock.pl oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem oraz informacją w języku niespecjalistycznym został udostępniony w budynku B Urzędu Miasta Otwocka przy ul. Armii Krajowej 5, pok. nr 17, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Otwocka (w zakładce Rejestr Urbanistyczny, Akty planowania przestrzennego).

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępnione przez cały czas trwania konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) ankietę;
- 3) zbieranie uwag do projektu planu.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu spotkanie otwarte zostało zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miasta Otwocka, w myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu.

## **2.4. Interesariusze**

Interesariuszami konsultacji społecznych była każda osoba bądź jednostka zainteresowana procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”. W myśl art. 8e ust. 2 ustawy o planowaniu mogły to być osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, ale posiadające na mocy ustawy o planowaniu zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego oraz ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej, a także jednostki pomocnicze gminy oraz organy wykonawcze i konsultacyjne gminy.

## **3. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

### **3.1. Spotkanie otwarte**

W dniu 2 lipca 2025 r. o godz. 17.00 na placu zabaw sąsiadującym ze Szkołą Podstawową nr 5 im. J. Korczakowskiej w Otwocku odbyło się spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

Spotkanie służyło objaśnieniu ustaleń projektu planu. Przedmiotem wyjaśnień mogła być także prognoza oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu otwartym wzięło udział 10 osób.

### **3.2. Ankieta**

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. przeprowadzono badanie ankietowe.

Badanie ankietowe przeprowadzono za pomocą interaktywnego formularza ankiety, który został udostępniony na stronie <https://arcg.is/1CmW4b4>. Ankieta zawierała łącznie 14 pytań, przy czym 9 z nich dotyczyło projektu planu, 2 pytania dotyczyły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a 3 pytania służyły identyfikacji badanej zbiorowości pod względem cech społeczno-demograficznych. Pytania dotyczące projektu planu były pytaniami jednokrotnego wyboru. Jedno z pytań dotyczących zabudowy wielorodzinnej było pytaniem otwartym.

Celem badania ankietowego było sprawdzenie czy zaproponowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu spełniają oczekiwania lokalnej społeczności.

### **3.3. Zbieranie uwag do projektu zmiany planu**

Od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

Uwagi do projektu planu można było składać:

- 1) w formie papierowej:
  - a) w Wydziale Organizacyjnym i Spraw Pracowniczych Urzędu Miasta Otwocka w godzinach pracy Urzędu,
  - b) drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Otwocka, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock;
- 2) w formie elektronicznej:
  - a) poprzez platformę ePUAP,
  - b) pocztą elektroniczną na adres: [umotwock@otwock.pl](mailto:umotwock@otwock.pl)- bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym.

Uwagi do projektu planu należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, którego wzór został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, w Poradniku Interesanta, Wydział Planowania Przestrzennego <https://bip.otwock.pl/?bip=2&cid=1220&id=9093>.

Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego projektu planu oraz ich propozycji zmian.

## **4. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

### **4.1. Spotkanie otwarte**

Osoby uczestniczące w spotkaniu otwartym były zainteresowane następującymi zagadnieniami:

- 1) założenia przyjęte do opracowania projektu planu, zwłaszcza relacja planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
- 2) wnioski obecnych na spotkaniu właścielek nieruchomości położonej w dolinie Świdra, poniżej istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej;
- 3) konsekwencje wejścia w życie projektu planu w kontekście zablokowania budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego pomiędzy istniejącym osiedlem a rezerwatem „Świder”;
- 4) wskaźników zabudowy oraz przyjętego w planie przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej dla działki w dolinie Świdra w aspekcie racjonalności ekonomicznej takiego przedsięwzięcia (zbyt małego obszaru zabudowy, wysokości, braku miejsca na zaplecze gospodarcze);
- 5) wniosków składanych przez właściciela niezabudowanej działki, przed i w trakcie sporządzania projektu planu;
- 6) możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze projektu planu;
- 7) realizacji istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zdaniem zabierającego głos - niezgodnej z przepisami;
- 8) sposobu rozpatrywania wniosków i uwag oraz kto o tym decyduje;
- 9) lasu i gruntu leśnego występującego na obszarze opracowania, a zwłaszcza na niezabudowanej prywatnej działce w dolinie Świdra;
- 10) celu zaprojektowania w projekcie planu terenu zieleni urządzonej w dolinie Świdra, w kontekście inwestycji celu publicznego realizowanego przez miasto Otwock;
- 11) wykupu działki przeznaczonej w projekcie planu pod teren zieleni urządzonej;
- 12) skutków wyznaczenia w projekcie planu terenu lasu w miejscu, gdzie grunty leśne nie występują;
- 13) przeniesienie ujścia rzeki Świder w kontekście faktycznego zasięgu terenów zagrożonych powodzią (w dolinie Świdra takie tereny występują);
- 14) możliwości złożenia uwagi do projektu planu, jeżeli nie jest się bezpośrednim sąsiadem obszaru objętego projektem planu;
- 15) oczekiwania właścicielki niezabudowanej działki w dolinie Świdra co do przyszłej funkcji terenu, zaproponowane w planie usługi zdrowia i pomocy społecznej obecnej na spotkaniu właścicielce nie odpowiadają;
- 16) zmiany funkcji terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia i pomocy społecznej; w trakcie dyskusji padły dwie sugestie: teren zieleni oraz kolejna zabudowa wielorodzinna;
- 17) relacji pomiędzy Studium a projektem planu w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; zdaniem zabierającej głos w dyskusji powinny być one ustalone na identycznych poziomach jak ustalone w Studium;
- 18) zagospodarowania całej doliny Świdra jako terenu zieleni urządzonej i nieurządzonej w kontekście zasad zrównoważonego rozwoju;
- 19) sposobu usprawnienia procesów inwestycyjnych wraz z uchwaleniem projektu planu;
- 20) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na grunty budowlane w wyniku uchwalenia projektu planu;
- 21) wskaźnika minimalnej powierzchni nowo tworzonej działki budowlanej dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, zdaniem właścicielki ustalonego niezgodnie ze Studium, oraz możliwości podziału tej działki;
- 22) pasa drogowego ul. Bagatela, zwłaszcza poszerzenia na końcu w sąsiedztwie Świdra;
- 23) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od pasa drogowego ulicy Bagatela.

### **4.2. Ankieta**

W badaniu ankietowym wzięło udział 12 osób, przy czym połowa z nich to mieszkańcy Otwocka.

Z ankiety wynika, że:

- 1) zaledwie 8,3% ankietowanych opowiedziało się za wyższą niż ustalona planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- 2) połowa ankietowanych opowiedziało się za wyższym niż ustalony planem (powyżej 80%) minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) 45,4% ankietowanych opowiedziało się za niższą niż ustalona planem (poniżej 0,2) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy;
- 4) 66,7% ankietowanych popiera maksymalną liczbę kondygnacji ustala planem dla nowej zabudowy (2 kondygnacje);
- 5) 54,5% ankietowanych popiera ograniczenie wysokości zabudowy do 6 m;
- 6) 58,4% ankietowanych dopuszcza dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 7) 41,7% ankietowanych opowiedziało się za całkowitym ograniczeniem wprowadzenia nowej zabudowy na obszar planu, a 25% ankietowanych nie dopuszcza nowej zabudowy w dolinie Świdra;
- 8) zaledwie 8,4% ankietowanych dopuściłoby w mieście nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez żadnych ograniczeń, a 33,3 % ankietowanych zakazałoby takiej zabudowy;
- 9) zdaniem ankietowanych istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej nie wpisuje się w krajobraz tego miejsca i jest źródłem wielu różnorodnych uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

#### **4.3. Uwagi do projektu planu**

W wyznaczonym terminie zostało złożonych 6 uwag.

**WYKAZ UWAG WRAZ Z PROPOZYCJĄ ROZPARZENIA**  
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Bagatela"

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi (zgłoszone problemy i postulaty)	Propozycja rozpatrzenia	Uzasadnienie
1	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne.	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
				2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.	Uwaga uwzględniona	Projekt planu nie dopuszcza realizacji usług, których uciążliwość wykracza poza granice własne inwestycji
2	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne.	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
				2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.	Uwaga uwzględniona	Projekt planu nie dopuszcza realizacji usług, których uciążliwość wykracza poza granice własne inwestycji
3	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne.	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
				2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.	Uwaga uwzględniona	Projekt planu nie dopuszcza realizacji usług, których uciążliwość wykracza poza granice własne inwestycji
4	7.07.2025	*		1) Brak zgody na jakąkolwiek zabudowę na obszarze.	Uwaga nieuwzględniona	Część obszaru planu już jest zabudowana
				2) Stworzyć jakąś formę monitorowanego parku (terenu rekreacyjnego).	Uwaga uwzględniona	Część obszaru planu zostało przeznaczone pod teren zieleni urządzonej – ogólnodostępny park miejski.
				3) Nie powinno być żadnych instytucji sanatoryjnych lub leczniczych.	Uwaga nieuwzględniona	Lecznictwo, zwłaszcza uzdrowiskowe jest tradycją tej części Otwocka

5	9.07.2025	Stok Development sp. z o.o.	61/3 obr. 101	1) Wyłączenie działki z obszaru planu	Uwaga nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi jest sprzeczne z celem sporządzania planu - dla bardziej efektywnego sposobu zabudowy nieruchomości położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 6U niezbędna jest zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy oraz formy dachów.
				2) Przeznaczenie działki pod teren usług (wszystkie klasy określone na poziomie 2 dla terenu usług zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
				3) Przeznaczenie działki pod teren usług	Uwaga nieuwzględniona	Z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody pod nazwą „Świder”, położenie w granicach: Warszawskiego Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, działka powinna zostać zagospodarowana w sposób ekstensywny.

			4) Ustalenie dla działki następujących wskaźników zabudowy i zagospodarowania: a) max wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, b) max wysokość budynków usługowych - 12 m, c) min udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%, d) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki, e) max udział powierzchni zabudowy – 30%.	Uwaga nieuwzględniona	j.w.
			5) Ustalenie dla działki minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1500 m <sup>2</sup> .	Uwaga nieuwzględniona	j.w.
			6) Usunięcie niezgodności ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z rzeczywistym stanem faktycznym – błędne umiejscowienie terenu leśnego.	Uwaga nieuwzględniona	W prognozie (str. 10) określono zasięg lasu zgodnie z ewidencją gruntów i budynków (EGiB) oraz według definicji z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach

\* - w związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z wykazu zostały usunięte dane osobowe

## 5. ZAŁĄCZNIKI

### PROTOKÓŁ

#### ze spotkania otwartego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu 2 lipca 2025 r. o godz. 17.00 zorganizowane zostało spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” (dalej „projekt planu”).

Spotkanie zostało zaplanowane w stołówce Szkoły Podstawowej nr 5 im. J. Korczakowskiej w Otwocku, przy ul. Słowackiego 66, ale ostatecznie odbyło się na sąsiadującym ze szkołą placu zabaw.

W spotkaniu otwartym wzięło udział 10 osób. Sporządzającego projekt planu reprezentowały:

- 1) Dorota Gadomska – Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego (WPP);
- 2) Karolina Ciulkin – Główny Specjalista w WPP;
- 3) Sylwia Stanek – Główny Specjalista w WPP.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 18 czerwca 2025 r. porze, t.j. o godzinie 17.00 - Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego – Dorota Gadomska, formalnie rozpoczęła spotkanie otwarte.

Celem spotkania było objaśnienie ustaleń projektu planu. Przedmiotem wyjaśnień mogła być także prognoza oddziaływania na środowisko. Na wstępie Dorota Gadomska podała podstawowe formalne informacje o przedmiocie spotkania otwartego oraz o przeprowadzonych do tej pory etapach procedury planistycznej. Wyjaśniła przyczyny i cele przystąpienia do sporządzenia planu. Dalej, cytując ogłoszenie Prezydenta Miasta Otwocka, podała termin oraz formy konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Następnie przypomniała zasady składania uwag do projektu planu. Podkreśliła, że uwagi złożone po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane. Na koniec zaproponowała reguły prowadzenia dyskusji publicznej, podkreślając, że podczas dyskusji publicznej nie zapadają żadne rozstrzygnięcia w stosunku do zgłaszanych postulatów. Poinformowała również zebranych, że jest dostępna do wypełnienia ankieta dotycząca ustaleń planu oraz standardów urbanistycznych stosowanych w planach. Następnie, wykorzystując przygotowany wydruk rysunku projektu planu omówiła pokrótce założenia projektu planu oraz uwarunkowania, które zadecydowały o ostatecznej postaci prezentowanego projektu planu.

W toku dyskusji omówione zostały następujące zagadnienia:

- 1) założenia przyjęte do opracowania projektu planu, zwłaszcza relacja ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz wnioski obecnych na spotkaniu właścielek nieruchomości położonej w dolinie Świdra, poniżej istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej;
- 2) konsekwencje wejścia w życie projektu planu w kontekście zablokowania budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego pomiędzy istniejącym osiedlem a rezerwatem „Świder”;
- 3) wskaźników zabudowy oraz przyjętego w planie przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej dla działki w dolinie Świdra w aspekcie racjonalności ekonomicznej takiego przedsięwzięcia (zbyt małego obszaru zabudowy, wysokości, braku miejsca na zaplecze gospodarcze);
- 4) wniosków składanych przez właściciela niezabudowanej działki, przed i w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze projektu planu;
- 6) realizacji istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zdaniem zabierającego głos - niezgodnej z przepisami;
- 7) sposobu rozpatrywania wniosków i uwag oraz kto o tym decyduje;
- 8) lasu i gruntu leśnego występującego na obszarze opracowania, a zwłaszcza na niezabudowanej prywatnej działce w dolinie Świdra;
- 9) celu zaprojektowania w projekcie planu terenu zieleni urządzonej w dolinie Świdra, w kontekście inwestycji celu publicznego realizowanego przez miasto Otwock;
- 10) wykupu działki przeznaczonej w projekcie planu pod teren zieleni urządzonej;

- 11) skutków wyznaczenia w projekcie planu terenu lasu w miejscu, gdzie grunty leśne nie występują;
- 12) przeniesienie ujścia rzeki Świder w kontekście faktycznego zasięgu terenów zagrożonych powodzią (w dolinie Świdra takie tereny występują);
- 13) możliwości złożenia uwagi do projektu planu, jeżeli nie jest się bezpośrednim sąsiadem obszaru objętego projektem planu;
- 14) oczekiwania właścicielki niezabudowanej działki w dolinie Świdra co do przyszłej funkcji terenu, zaproponowane w planie usługi zdrowia i pomocy społecznej obecnej na spotkaniu właścicielce nie odpowiadają;
- 15) zmiany funkcji terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia i pomocy społecznej; w trakcie dyskusji padły dwie sugestie: teren zieleni oraz kolejna zabudowa wielorodzinna;
- 16) relacji pomiędzy Studium a projektem planu w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; zdaniem zabierającej głos w dyskusji powinny być one ustalone na identycznych poziomach jak ustalone w Studium;
- 17) zagospodarowania całej doliny Świdra jako terenu zieleni urządzonej i nieurządzonej w kontekście zasad zrównoważonego rozwoju;
- 18) sposobu usprawnienia procesów inwestycyjnych wraz z uchwaleniem projektu planu;
- 19) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na grunty budowlane w wyniku uchwalenia projektu planu;
- 20) wskaźnika minimalnej powierzchni nowo tworzonej działki budowlanej dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, zdaniem właścicielki ustalonego niezgodnie ze Studium, oraz możliwości podziału tej działki;
- 21) pasa drogowego ul. Bagatela, zwłaszcza poszerzenia na końcu w sąsiedztwie Świdra;
- 22) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od pasa drogowego ulicy Bagatela.

Wyczerpujących wyjaśnień udzieliły autorki projektu planu - Dorota Gadomska i Karolina Ciulkin.

Wobec braku dalszych pytań związanych z ustaleniami planu lub prognozy oddziaływania na środowisko, Dorota Gadomska ok. godz. 18.20 zakończyła spotkanie otwarte.

Otwock, 3 lipca 2025 r.

Główny Specjalista  
  
Karolina Ciulkin

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

  
PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

.....  
(podpis prezydenta miasta)

**LISTA OBECNOŚCI**  
na spotkaniu otwartym w sprawie  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”  
w dniu 2 lipca 2025 r., godz. 17:00

1. Anne Petales
2. Gabriel Zubowski
3. Anne Sailer-Gow
4. Barbara Hoelke
5. Edyta Wielebotowska
6. Konrad Groniewicz
7. Keli Oldi
8. Sylwia Starek
9. KAROLINA CIULKIN
10. DOROTA RADOMSKA
11. ....
12. ....
13. ....
14. ....
15. ....
16. ....
17. ....
18. ....
19. ....
20. ....
21. ....
22. ....
23. ....
24. ....

## PROTOKÓŁ

### z badania ankietowego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. przeprowadzono badanie ankietowe.

Badanie ankietowe przeprowadzono za pomocą interaktywnego formularza ankiety, który został udostępniony na stronie <https://arcg.is/1CmW4b4>. Ankieta zawierała łącznie 14 pytań, przy czym 9 z nich dotyczyło projektu planu, 2 pytania dotyczyły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a 3 pytania służyły identyfikacji badanej zbiorowości pod względem cech społeczno-demograficznych. Pytania dotyczące projektu planu były pytaniami jednokrotnego wyboru. Jedno z pytań dotyczących zabudowy wielorodzinnej było pytaniem otwartym.

#### PYTANIE 1

*Czy obszar, którego dotyczy zmiana planu jest Ci znany?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
tak	11	91,7%
nie	1	8,3%

#### PYTANIE 2

*Jaką maksymalną powierzchnię zabudowy w rejonie planu uważasz za najbardziej właściwą?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
więcej niż 25%	1	8,3%
25%	3	25,0%
poniżej 25%	8	66,7%

#### PYTANIE 3

*Jaki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w rejonie planu uważasz za najbardziej właściwy?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
mniej niż 60%	1	8,3%
60-70%	1	8,3%
70-80%	4	33,4%
powyżej 80%	6	50,0%

#### PYTANIE 4

*Czy wiesz co reguluje wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
tak	7	58,3%
nie	5	41,7%

Jeżeli respondent zaznaczył odpowiedź „nie” pojawiała się informacja: Intensywność to stosunek sumy powierzchni całkowitych naziemnych kondygnacji budynku do powierzchni działki terenu budowlanego.

PYTANIE 5

*Jaką maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w rejonie planu uważasz za najbardziej właściwą?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
więcej niż 1,0	2	18,2%
0,5-1,0	0	0,0%
0,2-0,5	4	36,4%
poniżej 0,2	5	45,4%

PYTANIE 6

*Jaką liczbę kondygnacji nadziemnych budynków w rejonie planu uważasz za najbardziej właściwą?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
1 kondygnacja	3	25,0%
2 kondygnacje	8	66,7%
3 kondygnacje	1	8,3%
więcej niż 3 kondygnacje	0	0,0%

PYTANIE 7

*Jaką maksymalną wysokość budynków w rejonie planu uważasz za najbardziej właściwą?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
6 m	6	54,5%
9 m	3	27,3%
12 m	2	18,2%

PYTANIE 8

*Jaką formę dachów w rejonie planu preferujesz?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
dach stromy – nachylenie głównych połaci dachu więcej niż 35 stopni	0	0,0%
dach spadzisty – nachylenie głównych połaci dachu w przedziale 30-35 stopni	3	25,0%
dach skośny o nachyleniu głównych połaci dachu więcej niż 15 stopni, ale nie więcej niż 25%	1	8,3%
dach płaski – nachylenie głównej połaci dachu do 12 stopni	1	8,3%
dowolną	7	58,4%

PYTANIE 9

*Czy jesteś zdania, że na obszarze planu, poza istniejącą zabudową, powinna być dopuszczona nowa zabudowa?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
nie	5	41,7%

tak, pod warunkiem, że jest to zabudowa związana z usługami rekreacji i wypoczynku	4	33,3%
tak, ale poza doliną Świdra, zwłaszcza terenami zagrożonymi powodzią	3	25,0%

#### PYTANIE 10

*Jaka jest Twoja opinia na temat dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w Otwocku?*

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
jestem za zakazem takiej zabudowy	4	33,3%
powinna być dopuszczona wyłącznie zabudowa wielorodzinna małogabarytowa z maksymalnie 6 mieszkaniami, nawiązująca gabarytami do zabudowy pensjonatowej z okresu międzywojennego	3	25,0%
może być dopuszczona ale tylko na południowy zachód od linii kolejowej poza doliną Świdra	4	33,3%
powinna być dopuszczona bez żadnych ograniczeń	1	8,4%

#### PYTANIE 11

*Co sądzisz na temat istniejącej zabudowy wielorodzinnej znajdującej się w granicach planu?*

Udzielone odpowiedzi:

- 1) Jest zbyt wysoka i intensywna, nie powinna tam istnieć w takiej formie.
- 2) Nie powinno być żadnej zabudowy w bliskiej odległości od rzeki Świdra i na terenach przylegających. Zbudowanie na ulicy Bagatela 4 domów wielorodzinnych spowodowało duże zwiększenie ruchu samochodów nie zadbane o bezpieczeństwo dotychczasowych mieszkańców. Mimo wysłania pism do urzędu w sprawie progu zwalniającego na ul. Sowińskiego nie było pozytywnej reakcji miasta na prośbę. Liczy się jak zwykle interes grup wpływu które od wielu lat zbijają duże pieniądze na deweloperce. Dziesiątki tysięcy złotych corocznie wpływa na konto miasta z moich podatków i jak widać jest to kompletnie ignorowane. Prawdopodobnie znając otwockie stosunki już jest wybrany deweloper kancelarie notarialne i agencja nieruchomości do sprzedaży lokali które i tak zbudujecie mając w poważaniu zdanie mieszkańców.
- 3) Uważam, że dotychczasowi mieszkańcy zostali oszukani - a raczej celowo pominięci w procesie decyzyjnym. Nikt nie pytał mnie o zdanie czy zyczę sobie oglądać bloki tam, gdzie ich nigdy nie było, wysłuchiwać hałasy budowy od rana do wieczora, wdychać kurz, a teraz spaliny, słuchać hałasów mieszkańców, samochodów, hamulców, być narażonym na jeżdżące auta w dawniej cichej i spokojnej okolicy. Piękne, dorodne klony miały zostać przesadzone - a zostały wycięte i zamiast nich mam widok na cudze okna i pranie. Ptaki już dawno przestały śpiewać. Wszyscy narzekają na dziki - ale one tu były pierwsze, gdzie one mają żyć jak ludzie wdzierają się wszędzie?! Tu miała być co najwyżej zabudowa jednorodzinna: nastąpił „cud” i wyrosły bloki, a w nich prominentni obywatele Otwocka.  
Ten odcinek Bagateli nie wytrzyma już więcej samochodów - jeżeli Miasto dopuści więcej zabudowy w kierunku Świdra, prędzej czy później dojdzie tu do wypadku. A nawet nikt nie pomyślał, by ustanowić tu strefę zamieszkania.
- 4) Bloki z Park Bagatela pomimo że są w miarę dobrze zaprojektowane, nie powinny nigdy się pojawić na wskazanym terenie. Miejsce ma pozostać spokojne, zadbane i czyste. Jakiś monitorowany park byłby dobrze widziany.
- 5) Nie za dużo zabudowy, tak żeby oszczędzić i ochronić Świdra i otaczającą naturę i środowisko.
- 6) Zabudowa jest całkiem ładna, ale na granicy strefy zielonej i mieszkaniowej. Domy budowane w takich miejscach jak Świdra powinny być nie wysokie i całkowicie komponować się z naturą.

- 7) Zabudowa ta bardzo wyróżnia się w okolicy (nie pasuje do niej) i spowodowała znaczne zwiększenie się ruchu pieszego i samochodowego oraz zniszczenie roślinności w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu rzeki Świder. Mieszkaliśmy w cichej okolicy, a teraz mieszkamy jakby w centrum miasta.
- 8) Istniejący blok D zaburza krajobraz inwestycji, tym samym za bardzo ingeruje w sąsiadujące działki (zbyt blisko zabudowa wielorodzinna wysoka, przy zabudowach jednorodzinnych). Druga sprawa budynki A, B, C (park bagatela) stoją w połowie na terenach hydrologicznie zalewowych. Rzeka nie odpuści, kiedyś o sobie przypomni. Kto tym ludziom powie, że na najniższych kondygnacjach nie wypłaci żaden ubezpieczyciel odszkodowania.

W badaniu ankietowym wzięło udział 12 osób. Połowa z nich to mieszkańcy Otwocka. 16,7% ankietowanych mieszka w gminie powiatu otwockiego, a pozostali (33,3%) w innej gminie.

W badaniu ankietowym zagłosowało tyle samo kobiet co mężczyzn.

Osoby biorące udział w badaniu miały od 33 do 57 lat. Najlichniesza grupę (41,7%) stanowiły osoby w przedziale wiekowym 33-40 lat. 33,3% badanych było w wieku pomiędzy 41 a 50 rokiem życia. W przedziale wiekowym 51-60 lat było 25,0% badanych.


Z badania ankietowego wynika, że:

- zaledwie 8,3% ankietowanych opowiedziało się za wyższą niż ustalona planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- połowa ankietowanych opowiedziało się za wyższym niż ustalony planem (powyżej 80%) minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
- 45,4% ankietowanych opowiedziało się za niższą niż ustalona planem (poniżej 0,2) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy;
- 66,7% ankietowanych popiera maksymalną liczbę kondygnacji ustala planem dla nowej zabudowy (2 kondygnacje);
- 54,5% ankietowanych popiera ograniczenie wysokości zabudowy do 6 m;
- 58,4% ankietowanych dopuszcza dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 41,7% ankietowanych opowiedziało się za całkowitym ograniczeniem wprowadzenia nowej zabudowy na obszar planu, a 25% ankietowanych nie dopuszcza nowej zabudowy w dolinie Świdra;
- zaledwie 8,4% ankietowanych dopuściłoby w mieście nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez żadnych ograniczeń, a 33,3 % ankietowanych zakazałoby takiej zabudowy;
- zdaniem ankietowanych istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej nie wpisuje się w krajobraz tego miejsca i jest źródłem wielu różnorodnych uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.


Otwock, 14 lipca 2025 r.

Główny Specjalista

  
Karolina Ciulkin

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**

  
.....  
dr inż. Jacek Tomasz  
(podpis prezydenta miasta)

## PROTOKÓŁ

### ze zbierania uwag do projektu planu w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

Uwagi do projektu planu można było składać:

- 1) w formie papierowej:
  - a) w Wydziale Organizacyjnym i Spraw Pracowniczych Urzędu Miasta Otwocka w godzinach pracy Urzędu,
  - b) drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Otwocka, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock;
- 2) w formie elektronicznej:
  - a) poprzez platformę ePUAP,
  - b) pocztą elektroniczną na adres: [umotwock@otwock.pl](mailto:umotwock@otwock.pl)  
- bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym.

Uwagi do projektu planu należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). Wzór formularza został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, w Poradniku Interesanta, Wydział Planowania Przestrzennego <https://bip.otwock.pl/?bip=2&cid=1220&id=9093>.

Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego projektu planu oraz zebranie postulatów i propozycji ewentualnych zmian w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie zostało złożonych 5 uwag, w tym 4 uwag od osób fizycznych.

Wykaz złożonych uwag stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Otwock, 14 lipca 2025 r.

Główny Specjalista  
  
Karolina Ciulkin

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**

  
dr inż. Jarosław Tomasz Marciel

.....  
(podpis prezydenta miasta)

**WYKAZ UWAG**  
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pod nazwą "Bagatela"

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi (zgłoszone problemy i postulaty)
1	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne. 2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.
2	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne. 2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.
3	3.07.2025	*		1) Na części niezagospodarowanej działki tylko budownictwo jednorodzinne. 2) Jeśli usługi to tylko nieuciążliwe dla sąsiadów.
4	7.07.2025	*		1) Brak zgody na jakąkolwiek zabudowę na obszarze. 2) Stworzyć jakąś formę monitorowanego parku (terenu rekreacyjnego). 3) Nie powinno być żadnych instytucji sanatoryjnych lub leczniczych.
5	9.07.2025	Stok Development sp. z o.o.	61/3 obr. 101	1) Wyłączenie działki z obszaru planu. 2) W przypadku nie uwzględnienia postulatu nr 1 przeznaczenie działki pod teren usług (wszystkie klasy określone na poziomie 2 dla terenu usług zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 3) W przypadku nie uwzględnienia postulatu nr 2 w całości przeznaczenie działki pod teren usług. 4) Ustalenie dla działki następujących wskaźników zabudowy i zagospodarowania: a) max wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, b) max wysokość budynków usługowych - 12 m, c) min udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%, d) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki, e) max udział powierzchni zabudowy – 30%.

				<p>5) Ustalenie dla działki minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>6) Usunięcie niezgodności ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z rzeczywistym stanem faktycznym – błędne umiejscowienie terenu leśnego.</p>
--	--	--	--	--

\* - w związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z wykazu zostały usunięte dane osobowe

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**  
*dr inż. Jarosław Tomasz Margielski*