



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

Opracowanie:
Karolina Ciulkin
Dorota Gadomska

Otwock, grudzień 2025 r.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE.....	3
1.1.	PODSTAWA PRAWNA	3
1.2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
2.	ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	3
2.1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.2.	CEL	3
2.3.	TRYB	3
2.4.	INTERESARIUSZE	4
3.	PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	4
3.1.	SPOTKANIE OTWARTE	4
3.2.	ANKIETA	4
3.3.	ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU PLANU ORAZ WNIOSKI I UWAGI DO PROGNOZY	4
4.	WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	5
4.1.	SPOTKANIE OTWARTE	5
4.2.	ANKIETA	5
4.3.	UWAGI DO PROJEKTU PLANU ORAZ WNIOSKI I UWAGI DO PROGNOZY	5
5.	ZAŁĄCZNIKI	9

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 przestrzennym¹ (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 5 listopada 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;
- 4) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

¹ 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 13 listopada 2025 r. o godz. 17.00 w stolówce Szkoły Podstawowej nr 5 im. J. Korczakowskiej w Otwocku, ul. Słowackiego 66, 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 wzięły udział 4 osoby.

3.2. Ankieta

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 5 listopada do 3 grudnia 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 planu oraz wnioski i uwagi do prognozy

Od 5 listopada do 3 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

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
- bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;
- 3) a w przypadku prognozy oddziaływania na środowisko również ustnie do protokołu.

Uwagi do projektu planu należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, którego wzór został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej,

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) wskaźnikami zabudowy oraz przyjętym w planie przeznaczeniem terenu pod usługi zdrowa i pomocy społecznej dla działki w dolinie Świdra w aspekcie pomysłów na zagospodarowanie tego terenu;
- 2) pozostawienie użytków leśnych bez zmiany ich przeznaczenia;
- 3) okresem, w którym plan nie może zostać zmieniony (po jego uchwaleniu).

4.2. Ankieta

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

Z ankiety wynika, że:

- 1) zaledwie 16,7% ankietowanych opowiedziało się za wyższą niż ustalona planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- 2) 41,7% ankietowanych opowiedziało się za niższym niż ustalony planem (poniżej 60%) minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) 25,0% ankietowanych opowiedziało się za niższą niż ustalona planem (poniżej 0,2) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, a żaden z ankietowanych nie opowiedział się za wyższą niż ustalona planem (powyżej 1,0) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy;
- 4) 66,7% ankietowanych popiera maksymalną liczbę kondygnacji ustalą planem dla nowej zabudowy (2 kondygnacje);
- 5) 50,0% ankietowanych popiera ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m;
- 6) 41,7% ankietowanych dopuszcza dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 7) 58,3% ankietowanych opowiedziało się za całkowitym ograniczeniem wprowadzenia nowej zabudowy na obszar planu, a 16,7% ankietowanych nie dopuszcza nowej zabudowy w dolinie Świdra;
- 8) 50,0% ankietowanych dopuściłoby w mieście nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w formie małogabarytowej (z max 6 mieszkaniami), a 25,0 % ankietowanych zakazałoby takiej zabudowy;
- 9) zdania ankietowanych na temat istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej są podzielona – jedni uważają, że jest zbyt intensywne i nie pasuje do otoczenia, a inni, że wpisuje się w krajobraz.

4.3. Uwagi do projektu planu oraz wnioski i uwagi do prognozy

W wyznaczonym terminie zostały złożone 2 uwagi zawierające w sumie 10 punktów. Jeden z punktów odnosił się do prognozy oddziaływania na środowisko.

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	20.11.2025	*		1) Brak zgody na jakąkolwiek zabudowę na obszarze.	Uwaga nieuwzględniona	Część obszaru planu już jest zabudowana
				2) Stworzyć jakąś formę monitorowanego parku i zagospodarować ten teren aby podniósł standard całej okolicy.	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	27.11.2025	Stok Development sp. z o.o.	61/3 obr. 101	1) Ponowienie przez organ czynności określonych w art. 17 pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b ustawy o planowaniu polegających na uzgodnieniu projektu planu, a następnie wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych uzgodnień w związku ze zmianą projektu planu dokonaną po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Otwocka w dniu 18 czerwca 2025 r.	Uwaga nieuwzględniona	Zmiany wprowadzone w wyniku przeprowadzonych w terminie od 18 czerwca do 9 lipca 2025 r. konsultacji społecznych nie wymagały ponowienia procedury uzgodnień (na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu).
				2) Wylączenie 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.

			3) 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.
			4) 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.
			5) 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.
			6) Ustalenie dla działki minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1500 m ² .	Uwaga nieuwzględniona	j.w.

				7) 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 13 listopada 2025 r. o godz. 17.00 w stołówce Szkoły Podstawowej nr 5 im. J. Korczakowskiej w Otwocku, przy ul. Słowackiego 66, zorganizowane zostało spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” (dalej „projekt planu”).

W spotkaniu otwartym wzięło udział 4 osoby. 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.

Na spotkanie przybyły jeszcze dwie osoby, jednak odmówiły wpisania się na listę obecności i po kilku minutach opuściły stołówkę szkolną. Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 5 listopada 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 spotkania otwartego, podkreślając, że podczas spotkania 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) wskaźników zabudowy oraz przyjętego w planie przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej dla działki w dolinie Świdra w aspekcie pomysłów na zagospodarowanie tego terenu;
- 2) pozostawienia użytków leśnych bez zmiany ich przeznaczenia;
- 3) okresu, w którym plan nie może zostać zmieniony (po jego uchwaleniu).

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. 17.45 zakończyła spotkanie otwarte.

Otwock, 14 listopada 2025 r.


Główny Specjalista
Karolina Ciulkin
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA
.....
Dr inż. Jarosław Tomasz Margielski
(podpis prezydenta miasta)

PROTOKÓŁ

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

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 5 listopada 2025 r. do 3 grudnia 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	8	72,7%
nie	3	27,3%

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%	2	16,7%
25%	4	33,3%
poniżej 25%	6	50,0%

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%	5	41,7%
60-70%	1	8,3%
70-80%	3	25,0%
powyżej 80%	3	25,0%

PYTANIE 4

Czy wiesz co reguluje wskaźnik maksymalnej naziemnej intensywności zabudowy?

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
tak	6	50,0%
nie	6	50,0%

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	0	0,0%
0,5-1,0	4	33,3%
0,2-0,5	5	41,7%
poniżej 0,2	3	25,0%

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	2	16,7%
2 kondygnacje	8	66,7%
3 kondygnacje	1	8,3%
więcej niż 3 kondygnacje	1	8,3%

PYTANIE 7

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

Możliwa odpowiedź	Wyniki badania	
	Liczba udzielonych odpowiedzi	Udział procentowy
6 m	4	33,3%
9 m	6	50,0%
12 m	2	16,7%

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	3	25,0%
dowolną	5	41,7%

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	7	58,3%

tak, pod warunkiem, że jest to zabudowa związana z usługami rekreacji i wypoczynku	3	25,0%
tak, ale poza doliną Świdra, zwłaszcza terenami zagrożonymi powodzią	2	16,7%

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	3	25,0%
powinna być dopuszczona wyłącznie zabudowa wielorodzinna małogabarytowa z maksymalnie 6 mieszkaniami, nawiązująca gabarytami do zabudowy pensjonatowej z okresu międzywojennego	6	50,0%
może być dopuszczona ale tylko na południowy zachód od linii kolejowej poza doliną Świdra	1	8,3%
powinna być dopuszczona bez żadnych ograniczeń	2	16,7%

PYTANIE 11

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

Udzielone odpowiedzi:

- 1) Ładna, ale nie pasuje do otoczenia.
- 2) Jest zbyt intensywna.
- 3) Wpisuje się w krajobraz, chociaż co rusz usuwane są z tego terenu kolejne drzewa.
- 4) W związku z uchwałą Nr XCV/1035/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r - nie zgadzam się na jakąkolwiek zabudowę na wskazanym obszarze z uwagi na ochronę rezerwatu rzeki Świdra oraz terenów tam wskazanych. Już po wybudowaniu Parku Bagatela (zamiast Willa Bagatela) - pojawiły się problemy związane ze wzmożonym ruchem na odcinku Bagatela i towarzyszącymi niedogodnościami (częste przejazdy i wywóz śmieci ponad przyjęte normy, zabrudzona nawierzchnia). Co można stworzyć to jakąś formę parku monitorowanego i zagospodarowanie tego terenu aby podniósł standard całej okolicy. Nie powinno być żadnych instytucji sanatoryjnych lub leczniczych (Otwock ma wystarczająco innych terenów). Natomiast brakuje terenów parkowych i rekreacyjnych bez naruszania linii brzegowej rzeki Świdra.

W badaniu ankietowym wzięło udział 12 osób. Ponad połowa z nich (58,3%) to mieszkańcy Otwocka, a pozostali (41,6%) mieszkają w innej gminie (spoza powiatu otwockiego).

W badaniu ankietowym zagłosowało więcej kobiet (66,7%) niż mężczyzn (33,3%).

Osoby biorące udział w badaniu miały od 34 do 75 lat. Najlicniejszą grupę (33,3%) stanowiły osoby w przedziale wiekowym 33-40 lat. Po 25,0% badanych było w wieku pomiędzy 41 a 50 oraz 51 a 60 rokiem życia. W przedziale wiekowym 61-70 lat oraz 71-80 lat było po 8,3% badanych.

Z badania ankietowego wynika, że:

- zaledwie 16,7% ankietowanych opowiedziało się za wyższą niż ustalona planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- 41,7% ankietowanych opowiedziało się za niższym niż ustalony planem (poniżej 60%) minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
- 25,0% ankietowanych opowiedziało się za niższą niż ustalona planem (poniżej 0,2) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, a żaden z ankietowanych nie opowiedział się za wyższą niż ustalona planem (powyżej 1,0) maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy;
- 66,7% ankietowanych popiera maksymalną liczbę kondygnacji ustala planem dla nowej zabudowy (2 kondygnacje);

- 50,0% ankietowanych popiera ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m;
- 41,7% ankietowanych dopuszcza dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 58,3% ankietowanych opowiedziało się za całkowitym ograniczeniem wprowadzenia nowej zabudowy na obszar planu, a 16,7% ankietowanych nie dopuszcza nowej zabudowy w dolinie Świdra;
- 50,0% ankietowanych dopuściłoby w mieście nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w formie małogabarytowej (z max 6 mieszkaniami), a 25,0 % ankietowanych zakazałoby takiej zabudowy;
- zdania ankietowanych na temat istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej są podzielona – jedni uważają, że jest zbyt intensywne i nie pasuje do otoczenia, a inni, że wpisuje się w krajobraz.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Otwock, 5 grudnia 2025 r.

Główny Specjalista

Karolina Ciulkin
Karolina Ciulkin

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

.....
inż. Jarosław Tomasz Murawski
(podpis prezydenta miasta)

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do projektu planu oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 5 listopada do 3 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

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- bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;
- 3) a w przypadku prognozy oddziaływania na środowisko również ustnie do protokołu.

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 zostały złożone 2 uwagi zawierające w sumie 10 punktów. Jeden z punktów odnosił się do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wykaz złożonych uwag stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Otwock, 5 listopada 2025 r.

Główny Specjalista


Karolina Ciulkin

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA


.....
Inż. Jarosław Tomasz Margielski

(podpis prezydenta miasta)

				6) Ustalenie dla działki minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 1500 m ² . 7) Usunięcie niezgodności ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z rzeczywistym stanem faktycznym – błędne umiejscowienie terenu leśnego.
--	--	--	--	---

* - 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