



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

Opracowanie:
Karolina Ciulkin
Dorota Gadomska

Otwock, marzec 2026 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.	SPACER STUDYJNY	4
3.3.	ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU PLANU	4
4.	WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....	5
4.1.	SPOTKANIE OTWARTE	5
4.2.	SPACER STUDYJNY	5
4.3.	UWAGI DO PROJEKTU PLANU	5
5.	ZAŁĄCZNIKI.....	5

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 „Batorego” (zwanego dalej również „planem”), sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miasta Otwocka Nr VII/93/24 z dnia 30 października 2024 r.

Plan obejmuje obszar położony jest w południowo-zachodniej części miasta, pomiędzy ulicami Przewoską, Stefana Batorego, Karczewską i R. Dmowskiego.

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 ulic Przewoska, Stefana Batorego i Karczewska.

Konsultacje pozwoliły zainteresowanym wyrazić opinię o projekcie planu, a sporządzającemu plan zebrać informacje o potrzebach i oczekiwaniach interesariuszy.

2.3. Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” były prowadzone w terminie od 11 lutego 2026 r. do 11 marca 2026 r.

W dniu 11 lutego 2026 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie www.otwock.pl oraz na stronie www.bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Ogłoszenia zostały także rozwieszone bezpośrednio na obszarze planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” wraz z uzasadnieniem 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) spacer studyjny;
- 3) zbieranie uwag do projektu planu.

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,

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.

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 „Batorego”. 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 3 marca 2026 r. o godz. 17.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 1 im. Władysława Reymonta w Otwocku, przy ul. Karczewska 14/16, odbyło się spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

Spotkanie służyło objaśnieniu ustaleń projektu planu.

W spotkaniu otwartym wzięło udział 5 osób.

3.2. Spacer studyjny

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu 21 lutego 2026 r. w godz. 12.00 – 12.45 odbył się spacer studyjny po terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

Spacer rozpoczął się w punkcie zbiórki, którym było wejście do Urzędu Poczтового przy ulicy Karczewskiej 47 – w rejonie wschodniego krańca obszaru projektu planu. Spacer przebiegał:

- ścieżką rowerową biegnącą wzdłuż lasu,
- po przejściu przez ulicę Stefana Batorego (na wysokości ulicy Prostej) chodnikiem po południowej stronie jezdni ulicy,
- po kolejnym przekroczeniu ulicy Batorego (na wysokości ulicy Olszowej) wzdłuż ogrodzenia przedszkola oraz pawilonów usługowych położonych przy ulicy Batorego.

Spacer miał kilka przystanków, podczas których padały pytania ze strony mieszkańców oraz wyjaśnienia ze strony urzędniczek Wydziału Planowania Przestrzennego.

Celem spaceru studyjnego było poznanie opinii mieszkańców na temat oczekiwanego programu i zakresu przekształcenia istniejącego lasu w park miejski z zachowaniem leśnego charakteru tej formy zieleni publicznej. Zwłaszcza oczekiwana była informacja zwrotna od mieszkańców na temat spodziewanego przez nich niezbędnego wyposażenia tego terenu. Ponadto mając na uwadze reprezentacyjny charakter ulicy Batorego, sporządzający plan badał akceptację społeczną dla przekształceń pasa drogowego ulicy, między innymi poszerzenia terenu w celu organizacji parkingów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych

W spacerze studyjnym wzięło udział 6 osób. Generalnie wszyscy uczestnicy nie składali podczas spaceru uwag krytycznych do rozwiązań planistycznych.

3.3. Zbieranie uwag do projektu planu

Od 11 lutego 2026 r. do 11 marca 2026 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

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) poprzez e-Doręczenia,
- c) pocztą elektroniczną na adres: 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) gatunki drzew jakimi powinny być zastąpione klony jesionolistne występujące w lasach przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) istniejący stan zagospodarowania i zachowania lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 3) zmiany (w perspektywie ostatnich lat) w stanie zachowania lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 4) zachowanie istniejącego drzewostanu lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 5) przebieg „ścieżek” wydeptanych przez mieszkańców w lasach przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej.

4.2. Spacer studyjny

Osoby uczestniczące w spacerze studyjnym były zainteresowane następującymi zagadnieniami:

- 1) zaśmieszenie i zły stan lasu oraz zastrzeżenia jakie mieszkańcy mają do prowadzonej przez Nadleśnictwo Celestynów gospodarki leśnej;
- 2) konieczność usunięcia samosiewów, zwłaszcza klonu jesionolistnego występującego w lesie przeznaczonym w planie pod tereny zieleni urządzonej;
- 3) problem dzików na obszarze miasta, legowisko występujące na terenie oznaczonym w planie 1ZP
- 4) sugestie zainstalowania toalet (Toi-Toi);
- 5) terminy, kiedy Miasto przejmie las od Lasów Państwowych i uporządkuje zaniedbany teren oraz zagospodaruje go infrastrukturą wypoczynkową;
- 6) co Miasto zamierza konkretnie zrobić na terenie projektowanego parku;
- 7) możliwości zabudowy na poszczególnych terenach, zwłaszcza parku oraz terenu usług edukacji (UE);
- 8) jaka zabudowa może powstać na terenie oznaczonym w planie UE (usługi edukacji); czy jest tam możliwość wybudowania wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami w parterze.

4.3. Uwagi do projektu planu

W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag.

5. ZAŁĄCZNIKI

PROTOKÓŁ

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

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu 3 marca 2026 r. o godz. 17.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 1 im. Władysława Reymonta w Otwocku, ul. Karczeńska 14/16, zorganizowane zostało spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” (dalej „projekt planu”).

W spotkaniu otwartym wzięło udział 5 osób. Sporządzającego projekt planu reprezentowały:

- 1) Sylwia Stanek – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego (WPP) – Architekt Miasta Otwocka
- 2) Dorota Gadomska – Główny Specjalista w WPP – projektantka planu;
- 3) Karolina Ciulkin – Główny Specjalista w WPP – projektantka planu.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 11 lutego 2026 r. porze, tj. o godzinie 17.00 – Dorota Gadomska, formalnie rozpoczęła spotkanie otwarte.

Podawała podstawowe formalne informacje o celu spotkania otwartego oraz o przeprowadzonych do tej pory etapach procedury planistycznej. Poinformowała o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wyjaśniła przyczyny i cele przystąpienia do sporządzenia planu. Dalej, cytując ogłoszenie Prezydenta Miasta Otwocka, podała termin oraz formy konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Następnie przypomniła zasady składania uwag do projektu planu. Podkreśliła, że uwagi złożone po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.

Rozdała mieszkańcom formularze, na których można składać i poinformowała o możliwości złożenia uwagi drogą elektroniczną. Na koniec zaproponowała reguły prowadzenia spotkania otwartego, podkreślając, że podczas spotkania nie zapadają żadne rozstrzygnięcia w stosunku do zgłaszanych postulatów. Następnie, wykorzystując przygotowany wydruk rysunku projektu planu oraz prezentację omówiła pokrótce założenia projektu planu oraz uwarunkowania, które zadecydowały o ostatecznej postaci prezentowanego projektu planu.

W toku dyskusji omówione zostały następujące zagadnienia:

- 1) gatunki drzew jakimi powinny być zastąpione klony jesionolistne występujące w lasach przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) istniejący stan zagospodarowania i zachowania lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 3) zmiany (w perspektywie ostatnich lat) w stanie zachowania lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 4) zachowanie istniejącego drzewostanu lasów przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej;
- 5) przebieg „ścieżek” wydeptanych przez mieszkańców w lasach przeznaczonych na tereny zieleni urządzonej.

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

Po wyczerpaniu się tematów do dalszej dyskusji, po 45 minutach, Dorota Gadomska ok. godz. 17.45 zakończyła spotkanie otwarte.

Otwock, 4 marca 2026 r.

Główny Specjalista

Karolina Ciulkin

(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

(podpis prezydenta miasta)

**Lista obecności osób biorących udział w spotkaniu otwartym dotyczącym
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”
w dniu 3.03.2026 r. o godzinie 17:00**

1. *Renata Kodomuska*
2. *Michał Stanelek*
3. KAROLINA CIULKIN
4. *Ewa Walczak*
5. *Wojciech S. Biluch*
- 6.....
- 7.....
- 8.....
- 9.....
- 10.....
- 11.....
- 12.....
- 13.....
- 14.....
- 15.....
- 16.....
- 17.....
- 18.....
- 19.....
- 20.....
- 21.....
- 22.....
- 23.....
- 24.....
- 25.....
- 26.....
- 27.....
- 28.....
- 29.....
- 30.....

PROTOKÓŁ

ze spaceru studyjnego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu 21 lutego 2026 r. w godz. 12.00 – 12.45 odbył się spacer studyjny dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego” (dalej „projekt planu”).

W spotkaniu otwartym wzięło udział 6 osób.

Sporządzającego projekt planu reprezentowały:

- 1) Sylwia Stanek – p.o. Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego (WPP) – Architekt Miasta Otwocka,
 - 2) Dorota Gadomska – Główny Specjalista w WPP – projektantka planu,
- Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Spacer rozpoczął się w punkcie zbiórki, którym było wejście do Urzędu Pocztowego przy ulicy Karczewskiej 47 – w rejonie wschodniego krańca obszaru projektu planu;

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 21 lutego 2026 r. porze, tj. o godzinie 12.00 – Dorota Gadomska – jedna z projektantek planu, formalnie rozpoczęła konsultacje od przedstawienia podstawowych informacji dotyczących zasad przeprowadzenia spaceru studyjnego oraz samego projektu planu.

Wyjaśniła przyczyny i cele przystąpienia do sporządzenia planu. Cytując ogłoszenie Prezydenta Miasta Otwocka, podała termin oraz formy konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Przypomniała zasady składania uwag do projektu planu. Następnie zaproponowała reguły prowadzenia spaceru, podkreślając, że podczas spotkania nie zapadają żadne rozstrzygnięcia w stosunku do zgłaszanych postulatów.

Wykorzystując przygotowane i zafoliowane wydruki rysunku projektu planu omówiła pokrótce założenia projektu planu oraz uwarunkowania, które zadecydowały o ostatecznej postaci prezentowanego projektu planu. Odpowiedziała na kilka pytań, jakie padły w miejscu zbiórki, a następnie wszyscy zgromadzeni udali się na spacer.

Spacer początkowo przebiegał ścieżką rowerową biegnącą wzdłuż lasu, a następnie, po przejściu przez ulicę Stefana Batorego na wysokości ulicy Prostej - chodnikiem po południowej stronie jezdni tej ulicy. Po kolejnym przekroczeniu ulicy Batorego na wysokości ulicy Olszowej wzdłuż ogrodzenia przedszkola oraz pawilonów usługowych położonych przy ulicy Batorego.

Spacer miał kilka przystanków, podczas których padały pytania ze strony mieszkańców oraz wyjaśnienia ze strony pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego.

W punkcie zbiórki oraz podczas spaceru omówione zostały następujące zagadnienia, dotyczące bezpośrednio obszaru planu:

- 1) zaśmiecenie i zły stan lasu oraz zastrzeżenia jakie mieszkańcy mają do prowadzonej przez Nadleśnictwo Celestynów gospodarki leśnej;
- 2) konieczność usunięcia samosiewów, zwłaszcza klonu jesionolistnego występującego w lesie przeznaczonym w planie pod tereny zieleni urządzonej;
- 3) problem dzików na obszarze miasta, legowisko występujące na terenie oznaczonym w planie symbolem 1ZP;
- 4) sugestie zainstalowania toalet (Toi-Toi);
- 5) terminy, kiedy Miasto przejmie las od Lasów Państwowych i uporządkuje zaniedbany teren oraz zagospodaruje go infrastrukturą wypoczynkową;
- 6) co Miasto zamierza konkretnie zrobić na terenie projektowanego parku;
- 7) możliwości zabudowy na poszczególnych terenach, zwłaszcza parku oraz terenu usług edukacji (UE);

- 8) jaka zabudowa może powstać na terenie oznaczonym w planie symbolem UE (usługi edukacji) Czy jest tam możliwość wybudowania wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami w parterze;
- 9) zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego na poszczególnych terenach – 1ZP, 2ZP, UE;

Poza tym wywiązała się też dyskusja na temat zmian jakie postępują w otoczeniu obszaru planu. Uczestnicy wyrazili swoje obawy co do intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza wielorodzinnej na wolnych działkach wśród zabudowy jednorodzinnej.

Wyczerpujących wyjaśnień udzieliła autorka projektu planu - Dorota Gadomska oraz Sylwia Stanek - Architekt Miasta.

Spacer trwał 45 minut i zakończył się o godz. 12.45, krótkim podsumowaniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Olszową – na zachodnim krańcu obszaru planu.

Otwock, 21 lutego 2026 r.

Zastępca Naczelnika

Dorota Gadomska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Mangierski

.....
(podpis prezydenta miasta)

**Lista obecności osób biorących udział w spacerze studyjnym dotyczącym
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”
w dniu 21.02.2026 r. o godzinie 12:00**

1. TOMASZ KABALA.....
2. PATRYK POPIS.....
3. SYLWIA STANEK.....
4. DOROTA GADOMSKA.....
5. Mirosław Bielecki.....
6. Bogusław Tomasz.....
- 7.....
- 8.....
- 9.....
- 10.....
- 11.....
- 12.....
- 13.....
- 14.....
- 15.....
- 16.....
- 17.....
- 18.....
- 19.....
- 20.....
- 21.....
- 22.....
- 23.....
- 24.....
- 25.....
- 26.....
- 27.....
- 28.....
- 29.....
- 30.....

PROTOKÓŁ

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

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych od 11 lutego do 11 marca 2026 r. zbierane były uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Batorego”.

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) poprzez e-Doręczenia,
 - c) pocztą elektroniczną na adres: 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 nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca projektu planu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

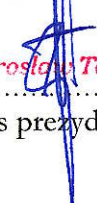
Otwock, 18 marca 2026 r.

Główny Specjalista


Karolina Ciulkin

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA


dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

.....
(podpis prezydenta miasta)