

Informacja w języku niespecjalistycznym o przyjętych w projekcie rozwiązaniach oraz konsekwencjach przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bagatela” powstaje, aby chronić cenne tereny przyrodnicze przed inwestycjami, które mogłyby zakłócić ich naturalny charakter. Plan ten został stworzony na wniosek mieszkańców, którzy chcą zapobiec budowie bloków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie Świdra.

Tereny wzdłuż rezerwatu są wykorzystywane pod inwestycje, które powstają na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Nie zawsze są one zgodne z ustaleniami Studium zagospodarowania przestrzennego dla Otwocka, dlatego wprowadzenie planu ma na celu ochronę spójnej wizji rozwoju tego rejonu.

W Studium obszar planu znajduje się w dwóch strefach:

- strefie przyrodniczej – obejmującej lasy, parki, tereny wydumowe oraz zielone obszary w dolinie Świdra. W tej strefie można budować domy jednorodzinne, ale inwestycje muszą być dostosowane do zasad ochrony środowiska.
- strefie miejskiej – gdzie znajdują się osiedla oraz tereny rekreacyjne. Można tu budować bloki mieszkalne, ale w określonych warunkach dotyczących wysokości i intensywności zabudowy.

Przeznaczenie terenu w wymienionych strefach obejmuje:

- Obszary usługowe – mogą powstawać firmy, sklepy i inne działalności gospodarcze.
- Tereny mieszkaniowo-usługowe – przewidziane pod zabudowę mieszkalną i działalność usługową.
- Zieleń naturalna i lasy – tereny zielone, które nie mogą zostać zabudowane.
- Tereny zdrowia i pomocy społecznej – przeznaczone na szpitale, ośrodki zdrowia oraz centra rehabilitacyjne.
- Tereny rekreacyjne – parki, ścieżki rowerowe i miejsca wypoczynku.

Studium wprowadza też ograniczenia dla zabudowy:

- budynki w strefie przyrodniczej nie mogą być wyższe niż 12 m (dla bloków) lub 10 m (dla innych obiektów).
- w strefie miejskiej maksymalna wysokość budynków to 12–13 m.
- wskaźnik intensywności zabudowy, który określa, ile powierzchni działki można przeznaczyć na budynki – w wielu miejscach wymagana jest duża część terenu biologicznie czynnego, czyli pokrytego roślinnością.

Dzięki tym zasadom, które muszą być zastosowane w później opracowywanych planach miejscowych, zostaje zachowana równowaga między rozwojem miasta a ochroną przyrody, tak aby mieszkańcy mogli korzystać z bezpiecznej i estetycznej przestrzeni.

Plan „Bagatela” uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, dlatego zakazuje inwestycji mogących zaszkodzić środowisku, zdrowiu ludzi oraz krajobrazowi. Niedozwolone są przedsięwzięcia, które:

- mogą naruszyć stosunki wodne, wpłynąć na dziką przyrodę, drzewostan czy zabytki archeologiczne.
- stwarzają ryzyko poważnej awarii (np. pożaru, eksplozji lub emisji niebezpiecznych substancji).

Na obszarze planu nie można realizować usług uciążliwych – czyli takich, które przekraczają dopuszczalne normy hałasu, zanieczyszczeń lub innych negatywnych skutków dla okolicy.

Plan realizuje ochronę przyrody.

Większość terenu objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co oznacza dodatkowe ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni. Ponadto fragment wzdłuż rzeki Świder leży w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz sąsiaduje z rezerwatem Świder, gdzie obowiązują rygorystyczne zasady ochrony.

Część obszaru znajduje się na terenach zagrożonych powodzią, dlatego plan wyklucza tam możliwość budowy nowych budynków.

Na terenie planu obowiązuje ochrona zdrowych wartościowych drzew: dębów, sosen i wiązów oraz drzew innych gatunków o obwodzie pnia wynoszącym co najmniej 100 cm.

Korzyści z uchwalenia planu

Uchwalenie planu:

- przyspieszy realizację inwestycji i uprości procedury administracyjne.
- ograniczy możliwość budowy nowych osiedli mieszkaniowych.
- umożliwi stworzenie ogólnodostępnego parku dla mieszkańców.
- nie obciąży znacznie budżetu miasta, ponieważ nie wymaga rozbudowy dróg.
- może zwiększyć wartość nieruchomości przeznaczonych na usługi zdrowia i pomocy społecznej, co wiąże się z możliwymi opłatami planistycznymi w przypadku ich sprzedaży.

Plan wejdzie w życie dwa tygodnie po jego publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.