

UZASADNIENIE

(etap konsultacji społecznych)

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” (zwanym dalej „planem”) zostały zainicjowane uchwałą Nr XCV/1035/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu nie było więc sprzeczne z Uchwałą Nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Plan dotyczy obszaru położonego w północnej części miasta, w rejonie ulic Bagatela i Jana Pawła II oraz rzeki Świder. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,69 ha. Powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc plan obejmuje 0,06% powierzchni miasta.

Obszar planu jest częściowo zagospodarowany – południowa część obszaru zabudowana jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Zachodnią część obszaru zajmują lasy, a północną część zadrzewione grunty rolne. Od południa i wschodu obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od zachodu z terenem linii kolejowej.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany i nie wymaga rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych.

W pasach drogowych ulic położonych w granicach planu zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

Według opracowania ekofizjograficznego, zgodnie z Mapą walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego, na obszarze planu wyodrębniono 9 typów terenów zróżnicowanych ze względu na położenie względem form ochrony przyrody oraz siedlisk i zagospodarowania terenu. Są to:

- 1) tereny położone w granicach form ochrony przyrody wskazane do zachowania lub wprowadzenia znaczących ograniczeń w sposobie ich zagospodarowania:
 - a) dolina Świdra – aktywne biologicznie ekosystemy dolinne, łąkowe, bagienne tworzące system przyrodniczy miasta. Do ochrony przed degradacją i ograniczaniem przestrzennego zasięgu, w tym zakaz zabudowy,
 - b) lasy na siedlisku boru sosnowego świeżego położone w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) oraz jednocześnie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - c) lasy na siedliskach boru mieszanego świeżego w otulinie MPK i WOChK,
 - d) lasy na siedlisku łągu w otulinie MPK i WOChK – taras zalewowy Świdra,
 - e) lasy na siedlisku łągu położone w obrębie WOChK;

- 2) tereny położone poza systemem obszarów chronionych o przeciętnych walorach środowiska przyrodniczego tworzące system przyrodniczy miasta. Tereny te oddziałują na stan środowiska przyrodniczego Otwocka, dlatego niewskazane jest lokalizowanie tu: obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego i zwartej zabudowy:
 - a) tereny na siedliskach boru sosnowego suchego,
 - b) lasy na siedliskach boru mieszanego świeżego;
- 3) tereny zabudowane:
 - a) tereny istniejącej zwartej zabudowy,
 - b) tereny luźnej zabudowy na działkach z zadrzewieniami o charakterze leśnym.

Według Mapy rejonizacji warunków gruntowo-wodnych na obszarze planu występują trzy rejony:

- 1) tereny doliny Świdra, gdzie w podłożu zalegają piaski aluwialne, namuły, piaski humusowe oraz pylasto-piaszczyste mady. Swobodne zwierciadło wód gruntowych znajduje się na głębokości poniżej 2,0 m, okresowo utrzymuje się na powierzchni terenu. Warunki geologiczno-inżynierskie złożone, złe i bardzo złe;
- 2) tereny, na których w podłożu występują nośne piaski rzeczne, miejscami z przewarstwieniami mad lekkich. Swobodne zwierciadło wód gruntowych znajduje się na głębokości do 2,0 m. Warunki geologiczno-inżynierskie proste, średnio korzystne. Z powodu płytkiego położenia zwierciadła wód gruntowych, konieczne jest prowadzenie prac odwodnieniowych przy realizacji fundamentów i wykopów pod infrastrukturę techniczną. Rejon zagrożony powodziowo;
- 3) tereny, na których w podłożu występują nośne, średnio zagęszczone piaski rzeczne o miąższości ponad 5,0 m, miejscami przykryte cienką warstwą osadów eolicznych. Zwierciadło wód gruntowych występuje poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. Warunki geologiczno-inżynierskie proste, bardzo korzystne. Kratka oznacza tereny o wysokim stopniu zagrożenia degradacji jakościowej wód podziemnych ze względu na brak izolacji oraz obecność ognisk zanieczyszczeń.

Według Mapy oceny warunków ekofizjograficznych obszar planu został zdelimitowany na następujące strefy:

- 1) tereny rezerwatu Świder - obszar prawnie chroniony przed zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 2) wielkopowierzchniowe tereny leśne tworzące system przyrodniczy miasta – niewskazana zmiana aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 3) tereny leśne położone poza systemem przyrodniczym miasta. W przypadku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, należy zachować wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz leśny charakter zieleni na terenach biologicznie czynnych;
- 4) tereny dolin tworzących system przyrodniczy miasta, wskazane zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Należy wykluczyć lokalizację zabudowy kubaturowe, jakichkolwiek obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego [...];
- 5) tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych z możliwością gospodarczego wykorzystania bez większych ograniczeń o korzystnych (21) warunkach gruntowo-wodnych lub mniej korzystnych (22 – kolor cytrynowy) warunkach gruntowo-wodnych;
- 6) tereny istniejącej zwartej zabudowy.

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a częściowo także w granicach rezerwatu przyrody Świder oraz otuliny Mazowieckiego Parku

Krajobrazowego. Krajobraz obszaru planu w audycie krajobrazowym nie został zaliczony do krajobrazu priorytetowego.

Celem sporządzenia planu jest powstrzymanie zabudowy terenu na warunkach sprzecznych z kierunkami rozwoju ustalonymi w Studium. Rejon planu, podobnie jak pozostałe tereny położone wzdłuż Świdra, poddany jest presji inwestycyjnej w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Planowana do realizacji zabudowa często stoi w sprzeczności z ustalonymi przez Studium kierunkami zagospodarowania tego rejonu Otwocka.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: miejskiej, do której należy obszar usługowy (U-1) i obszar mieszkaniowo-usługowy (M/U-12), oraz przyrodniczej, do której należy obszar zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody (ZN/ZL-5).

Dla obszarów usługowych (U) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, wyjątkowo 55%. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m, z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13 m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej.

Zagospodarowanie w strefie przyrodniczej musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody. Maksymalna wysokość w strefie to 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla pozostałej zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 8 terenów, w siedmiu klasach przeznaczenia: teren oznaczony symbolem MW-U – przeznaczony planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), dwa tereny lasów (L), teren zieleni naturalnej (ZN) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach standardów określonych przez Studium.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem o zakresie projektu planu). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe służące określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu;
- kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- maksymalnej intensywności zabudowy.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych 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 (Dz. U. 2024 r. poz. 1120 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 14 lutego 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 6 marca 2024 r. Jednocześnie zawiadomiono o wszczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu według przepisów odrębnych ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło 46 wniosków do projektu planu zawierających w sumie 168 postulatów. Większość wniosków została złożona przez osoby fizyczne, tylko jeden wniosek złożyła firma Stok Developer Sp. z o.o. Złożone wnioski dotyczyły:

1) w odniesieniu do działki nr ew. 61/3 obr. 101:

- a) budowania na działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (postulat zawarty w 3 wnioskach),
- b) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90% (postulat zawarty w 31 wnioskach),
- c) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m (postulat zawarty w 30 wnioskach),
- d) ograniczenia wysokości do 3 m,
- e) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach (postulat zawarty w 31 wnioskach),
- f) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu (postulat zawarty w 28 wnioskach),
- g) zagospodarowania pod rekreację, ścieżki rowerowe, małą gastronomię, kajaki, plac zabaw dla dzieci (postulat zawarty w 3 wnioskach),
- h) ograniczenia możliwości budowy kondygnacji podziemnych (postulat zawarty w 2 wnioskach),
- i) uwzględnienia możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych zgodnie z następującymi parametrami:
 - współczynnik intensywności zabudowy - 20%, a z powierzchniami utwardzonymi, dojazdami i dojazdami do 40%
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%
 - szerokość elewacji frontowej do 25 m
 - dachy płaskie
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, okapu - nie więcej niż 9 m
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 12 m;

2) w odniesieniu do działki nr ew. 61/5 obr. 101:

- a) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90%,
- b) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m,
- c) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach,
- d) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu,
- e) zakazu budowy kondygnacji podziemnej;

3) w odniesieniu do działek nr ew. 61/3 i 1/9 obr. 101:

- a) zaplanowanie funkcji pozwalającej na wykorzystanie potencjału rekreacyjnego rzeki Świder tj. działalność usług w zakresie turystyki, małej gastronomii, handlu,
- b) planowana zabudowa powinna charakteryzować się niską zabudową o małej intensywności;

4) w odniesieniu do całego obszaru planu:

- a) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych do 90% (postulat zawarty w 7 wnioskach),
- b) ograniczenia maksymalnej wysokości do 5 m (postulat zawarty w 6 wnioskach),
- c) ograniczenia maksymalnej wysokości do 3 m,
- d) usunięcia możliwości budowy zabudowy wielorodzinnej na niezabudowanych nieruchomościach (postulat zawarty w 6 wnioskach),

- e) zachowania funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności usługowej w zakresie turystyki, małej gastronomii i handlu (postulat zawarty w 7 wnioskach),
 - f) uwzględnienia obszaru planu jako obszaru wyłączzonego z dalszej zabudowy,
 - g) wykluczenia możliwości zabudowy wielorodzinnej oraz uciążliwych usług,
 - h) charakter i parametry ewentualnej zabudowy powinny uwzględniać unikatowe sąsiedztwo rezerwatu i chronić go w możliwie najlepszy sposób;
- 5) w ocenie Stok Developer Sp. z o.o. procedowanie uchwalenia planu jest bezzasadne i sprzeczne z przepisami prawa.

Pismem z dnia 14 lutego 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało osiem organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa;
- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

Wszystkie wyżej wymienione wnioski uwzględniono przy sporządzaniu planu. Niektóre instytucje zgłosiły wnioski wykraczające poza zakres ustaleń planu.

Pismem z dnia 8 lipca 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Równolegle ze sporządzaniem tekstu i rysunku planu opracowywana była prognoza oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienie projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 14 stycznia 2025 r. Prezydent skierował projekt planu wraz z prognozą i uzasadnieniem do organów i instytucji oraz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Otwocka w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Prezydenta w wymaganym terminie 5 organów projekt planu uzgodniło przesyłając odpowiedzi na piśmie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie odmówił uzgodnienia, przedstawiając jednocześnie warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Po wprowadzeniu niezbędnych zmian do projektu planu, został on ponownie przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prośbą o uzgodnienie. Organ nie odpowiedział w wyznaczonym terminie, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Prezydenta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziało 5 organów oraz Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie projektu planu. W wyznaczonym terminie odpowiedział wyłącznie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, który negatywnie zaopiniował projekt planu i zgłosił uwagi w zakresie niespójności pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną projektu planu w zakresie oznaczenia granic rezerwatu „Świder”.

Równolegle projekt planu został przesłany do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 13 maja 2025 r. Opinia MKU-A zawierała 32 punkty odnoszące się do projektu planu, które dotyczyły:

- powiązania terenu ZP z terenem L;
- przesunięcia wyznaczonych na terenie UZ nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku południowym;
- zbyt wąskiego pasa terenu ZP przylegającego do terenu KDD;
- zbyt małej powierzchni biologicznie czynnej określonej dla terenów dróg publicznych;
- zaprojektowania zakończenia drogi KDD jako zakomponowanej przestrzeni publicznej;
- sprecyzowania parametrów dla ewentualnego parkingu przy terenie ZP;
- wprowadzenia do zasad zagospodarowania terenu ZP zaleceń w zakresie retencji wody;
- ograniczenia definicji oraz ustaleń dotyczących OZE;
- zwymiarowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie UZ;
- poprawienia zwymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie MW/U;
- sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz strefy 12 m od granicy lasu;
- propozycji innego wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie MW/U;
- kolorów i oznaczeń graficznych zastosowanych na rysunku projektu planu;
- konieczności przejrzenia projektu planu pod kątem literówek, błędów składniowych i interpunkcyjnych;
- ograniczenia liczby pojęć zdefiniowanych w „słowniczku”;
- rozważenia dopuszczenia stosowania barwionego betonu architektonicznego;
- wyeliminowania przepisów dotyczących odnoszących się do poziomów emisji zanieczyszczeń;
- zrezygnowania z nakazu utwardzania lub uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- wskazania na rysunku planu cennego drzewostanu chronionego ustaleniami projektu planu;
- zmiany brzmienia ustalenia dotyczącego ochrony obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- zmiany brzmienia ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia terenów;
- stosowania prawidłowych symboli terenu, zgodnych z rozporządzeniem o zakresie projektu planu;
- usunięcia możliwości realizacji dachu mansardowego na terenie MW/U;
- prawidłowego określenia wysokości zabudowy (dla różnych jej typów) dla terenów MW/U i UZ;
- możliwości realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na terenie UZ;
- usunięcia ustalenia dotyczącego strefy 12 m od granicy lasu z ustaleń szczegółowych dla terenu UZ;
- usunięcia rozszerzenia opisu przeznaczenia terenu dla terenu UZ;
- zaliczenia terenu ZN do terenów inwestycji celu publicznego;

- usunięcia wskaźników zabudowy i gabarytów budynków z ustaleń szczegółowych dla terenu ZP;
- ustalenia dla terenów inwestycji celu publicznego wysokości stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty renty planistycznej na poziomie 0%.

Po analizie otrzymanych opinii usunięto część zdefiniowanych w § 3 pojęć, zasady dotyczące kolorystyki zabudowy, ustalenia dotyczące strefy 12 m od granicy lasu oraz ustalenia dotyczące śmietników. Doprecyzowane zostały ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obszaru zabudowy, a także maksymalnej wysokości zabudowy. Zmieniono symbol terenu MW/U na MW-U oraz wysokość stawki procentowej służącej ustaleniu płaty renty planistycznej. Na rysunku projektu planu usunięto strefę 12 m od granicy lasu oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie MW-U.

Po analizie wniosków i uwarunkowań planu, sporządzający plan postanowił nie uwzględnić 5 wniosków, zawierających w sumie 10 postulatów. Pozostałe wnioski zostały uwzględnione, w tym 44 postulaty zostały uwzględnione w całości.

Nieuwzględnione zostały wnioski dotyczące budowania na działce nr ew. 61/3 obr. 101 wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek odnoszący się do działki nr ew. 61/5 obr. 101 (zawierający 5 postulatów) nie został uwzględniony, ponieważ w obszarze planu nie ma działki o takim numerze ewidencyjnym. Nie uwzględniono również wniosku Stok Developer Sp. z o.o. Postulat dotyczący uwzględnienia możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr ew. 61/3 obr. 101 nie został uwzględniony, ponieważ zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium na obszarze planu nie ma możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ocena Spółki, iż procedowanie uchwalenia planu jest bezzasadne i sprzeczne z przepisami prawa nie mogła zostać uwzględniona, gdyż nie zawierała żadnego konkretnego postulatu, który mógłby zostać rozpatrzony.

W związku z położeniem obszaru planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach planu występują grunty leśne. Grunty leśne zlokalizowane na działkach nr ew. 61/2, 61/3 z obr. 101 przeznaczono w planie pod tereny lasów. Działkę nr ew. 61/4 z obr. 101, na której występują grunty leśne, przeznaczono pod teren drogi zbiorczej ponieważ działka została objęta decyzją Nr 1/2017 Starosty Otwockiego z dnia 16 stycznia 2017 r. zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Budowa mostu przez rzekę Świder w km 0+933,36 wraz z dojazdami łączącego drogę powiatową nr 2757W (ul. Jana Pawła II w Otwocku) z drogą powiatową nr 2769W (ul. Sikorskiego w Józefowie) na działkach w miejscowości Otwock oraz Józefów, Woj. Mazowieckie, Powiat Otwocki. Z uwagi na treść wyżej wymienionej decyzji oraz faktu, że w wyniku realizacji tej decyzji na działce nr ew. 61/4 z obr. 101 została umieszczona infrastruktura drogowa po uprzednim wyłączeniu działki z produkcji leśnej, wnoszenie o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na działce 61/4 z obr. 101 nie było konieczne.

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

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 18 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;

- 2) zbieranie uwag do projektu planu;
- 3) ankietę;
- 4) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas konsultacji wpłynęło 5 uwag do projektu planu. Nie złożono żadnej uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W dniu 3 września 2025 r. Rada Miasta Otwocka podjęła uchwałę nr XXIV/250/25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 26 września 2025 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność wspomnianej uchwały.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Mazowiecki wyjaśnił, że doszło do istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego w związku z niedochowaniem terminu związanego z dwoma formami przeprowadzenia konsultacji społecznych, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu stanowiło przesłankę do stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Otwocka w całości.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu *jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi.*

Po uprawomocnieniu się rozstrzygnięcia nadzorczego, w dniu 5 listopada 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń, na stronie bip.otwock.pl oraz www.otwock.pl ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

W wyniku uchwalenia planu ograniczona zostanie możliwość budowy nowych osiedli mieszkaniowych, ale przede wszystkim możliwe będzie stworzenie ogólnodostępnego parku dla mieszkańców. Uchwalenie planu uprości procedury administracyjne, co skutkować będzie przyspieszeniem realizacji inwestycji dla właścicieli nieruchomości objętych planem.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu: odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Obciążenia finansowe dla budżetu miasta będą obejmować:

- 1) wykup gruntów pod poszerzenie ul. Bagatela;
- 2) koszt przebudowy ul. Bagatela.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, na skutek czego będzie możliwe naliczenie renty planistycznej. Uchwalenie planu usprawni proces inwestycyjny co powinno przyspieszyć zabudowę terenu wynikiem czego będzie wzrost wpływów z podatku od nieruchomości oraz od budynków.

Uchwalenie planu wpłynie zatem na budżet miasta. Szacowane wydatki z budżetu miasta, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, powinny zostać zbilansowane prognozowanymi dochodami.