

**UCHWAŁA 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”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:


**§ 1. 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela”.

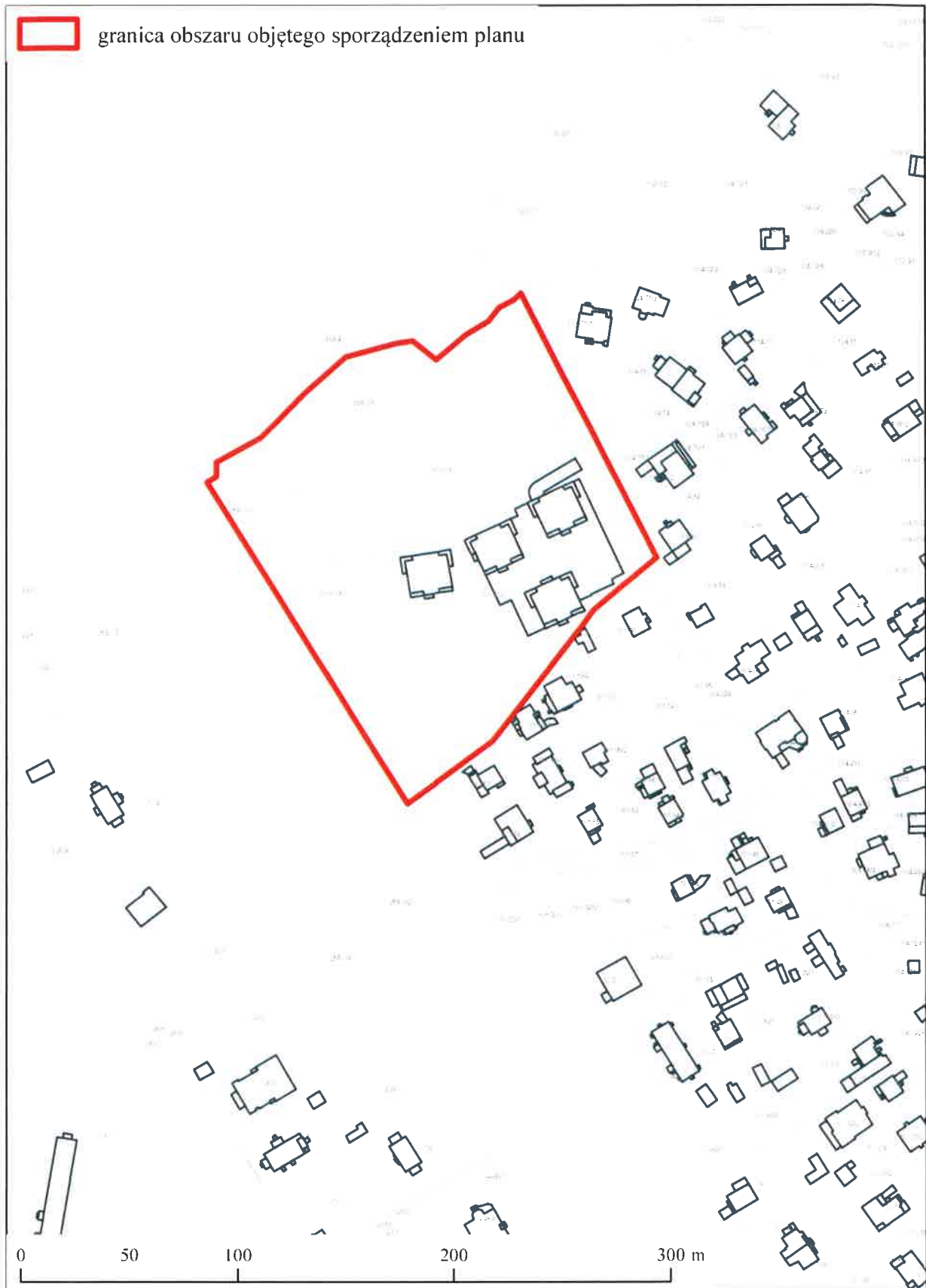
2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1, przebiega następująco: od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 1/10 w obr. 258, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 1/10 i 1/9 w obr. 258, 61/3 i 65 w obr. 101, 224 w obr. 104, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 224 w obr. 104 do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/2 w obr. 101 przez działki nr ew. 224 w obr. 104 i 65 w obr. 101, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 61/2, 61/3 i 61/4 w obr. 101, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 61/4 w obr. 101 przez działki nr ew. 66/1 w obr. 101 i 1/10 w obr. 258 do przecięcia z południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/10 w obr. 258.

3. Integralną część uchwały stanowi załącznik przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzaniem planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek



**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA**

*Monika Joanna Kwiek*  
**Monika Joanna Kwiek**

## Uzasadnienie

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Bagatela” ma powierzchnię 2,69 ha. Znajduje się w północnej części miasta, w rejonie ulic Bagatela i Jana Pawła II oraz rzeki Świder.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje się w dwóch strefach strukturalnych: miejskiej, do której należy obszar usługowy (U-1), 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.

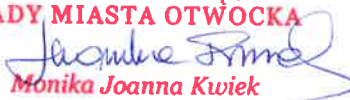
Obszar wskazany do sporządzenia planu jest częściowo zagospodarowany – południowa część obszaru zabudowana jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Zachodnią część obszaru zajmują lasy, a północną część zadrzewione grunty rolne. Od południa i wschodu obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej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

Obszar wskazany do sporządzenia planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a częściowo w granicach rezerwatu przyrody Świder oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Aktualnie jedynie na niewielkim fragmencie obszaru (w jego zachodniej części) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I, przyjęty Uchwałą nr XXI/205/2000 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 maja 2000 r.

Obszar wskazany do sporządzenia planu poddany jest presji inwestycyjnej w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Planowana do realizacji zabudowa stoi w sprzeczności z ustalonymi przez Studium kierunkami zagospodarowania tego rejonu Otwocka.

Celem sporządzenia planu jest powstrzymanie zabudowy terenu na warunkach sprzecznych z kierunkami rozwoju ustalonymi w Studium.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**