

**ZARZĄDZENIE NR 66/2025  
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA**

z dnia 28 marca 2025 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego  
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także stosownie do przepisów art. 42 pkt 1 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. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Rozpatruje się uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2024 r. do dnia 17 stycznia 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251 w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**

*Ir. inż. Jarosław Tomasz Margielski*

Załącznik do zarządzenia Nr 66/2025

Prezydenta Miasta Otwocka

z dnia 28 marca 2025 r.

**Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 244 i 251**

Lp.		Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta		Uwagi
	Pkt				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1		2	3	4	5	6	7
1		24.01.2025	*	3/19 obr. 244		X	Uwaga sprzeczna z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ
2		24.01.2025	*	3/15, 3/20 obr. 244		X	Uwaga sprzeczna z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ
3		26.01.2025	*	3/6 obr. 244		X	Uwaga sprzeczna z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ
4		27.01.2025	*	3/19 obr. 224		X	Uwaga sprzeczna z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ
5	1	27.01.2025	*	4/1 obr. 251	X		Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi SKDD na drogę lokalną
	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U/P1-2
6		28.01.2025	*	3/6 obr. 244		X	Uwaga sprzeczna z wynikami audytu krajobrazowego oraz opinią RDOŚ
7		30.01.2025	*	15, 3/20, 3/19, 3/18, 3/17, 3/16, 3/15, 3/6 obr. 244	X		
8		31.01.2025	*		X		
9	1	02.02.2025	*	23/5, 23/14, 23/15 obr. 251		X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U1-1
	2					X	Przesunięcie drogi 3KDL o ok. 5 m na północ spowoduje poprowadzenie drogi w odległości 2 m od elewacji istniejącego budynku
	3					X	Prawo do odszkodowania powstaje po wejściu planu w życie, a jego wysokość szacowana jest na dzień złożenia wniosku na podstawie aktualnych na ten moment cen
10	1	06.02.2025	*	25 obr. 244		X	Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej wynika z przepisów

	6					X	Scalenie i podział to instrument kształtowania ładu przestrzennego, który stanowi podstawę planowania. Zaproponowana szerokość frontu działki 13 m uniemożliwia uzyskanie foremnych działek pod zabudowę
	7					X	Celem przepisu jest zapewnienia wystarczającej powierzchni do parkowania na terenie własnym, tak aby samochody nie parkowały na drogach publicznych
12	1	06.02.2025	*	32/4, 32/10 obr. 244		X	Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej wynika z przepisów odrębnych
	2					X	Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej wynika z przepisów odrębnych
	3					X	Wymienione w uwadze doły chłonne, zbiorniki retencyjne i urządzenia retencyjne to urządzenia wodne wymienione w planie
	4					X	Możliwość obsługi działek poprzez służebność przejścia i przejazdu wynika z przepisów odrębnych
	5					X	Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej prowadzi do zagęszczenia zabudowy do parametrów sprzecznych z kierunkami określonymi w Studium
	6					X	Scalenie i podział to instrument kształtowania ładu przestrzennego, który stanowi podstawę planowania. Zaproponowana szerokość frontu działki 13 m uniemożliwia uzyskanie foremnych działek pod zabudowę
	7					X	Celem przepisu jest zapewnienia wystarczającej powierzchni do parkowania na terenie własnym, tak aby samochody nie parkowały na drogach publicznych
13	1	06.02.2025	*	32/5 obr. 244		X	Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej wynika z przepisów odrębnych
	2					X	Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej wynika z przepisów odrębnych

						odrębnych
	2				X	Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej wynika z przepisów odrębnych
	3				X	Wymienione w uwadze doły chłonne, zbiorniki retencyjne i urządzenia retencyjne to urządzenia wodne wymienione w planie
	4				X	Możliwość obsługi działek poprzez służebność przejścia i przejazdu wynika z przepisów odrębnych
	5				X	Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej prowadzi do zagęszczenia zabudowy do parametrów sprzecznych z kierunkami określonymi w Studium
	6				X	Scalenie i podział to instrument kształtowania ładu przestrzennego, który stanowi podstawę planowania. Zaproponowana szerokość frontu działki 13 m uniemożliwia uzyskanie foremnych działek pod zabudowę
	7				X	Celem przepisu jest zapewnienia wystarczającej powierzchni do parkowania na terenie własnym, tak aby samochody nie parkowały na drogach publicznych
11	1	06.02.2025	*	32/7 obr. 244	X	Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej wynika z przepisów odrębnych
	2				X	Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej wynika z przepisów odrębnych
	3				X	Wymienione w uwadze doły chłonne, zbiorniki retencyjne i urządzenia retencyjne to urządzenia wodne wymienione w planie
	4				X	Możliwość obsługi działek poprzez służebność przejścia i przejazdu wynika z przepisów odrębnych
	5				X	Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej prowadzi do zagęszczenia zabudowy do parametrów sprzecznych z kierunkami określonymi w Studium

	3					X	Wymienione w uwadze doły chłonne, zbiorniki retencyjne i urządzenia retencyjne to urządzenia wodne wymienione w planie
	4					X	Możliwość obsługi działek poprzez służebność przejścia i przejazdu wynika z przepisów odrębnych
	5					X	Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej prowadzi do zagęszczenia zabudowy do parametrów sprzecznych z kierunkami określonymi w Studium
	6					X	Scalenie i podział to instrument kształtowania ładu przestrzennego, który stanowi podstawę planowania. Zaproponowana szerokość frontu działki 13 m uniemożliwia uzyskanie foremnych działek pod zabudowę
	7					X	Celem przepisu jest zapewnienia wystarczającej powierzchni do parkowania na terenie własnym, tak aby samochody nie parkowały na drogach publicznych
14	1	06.02.2025	*	24/4 obr. 244		X	Droga 2KDD została wyznaczona w sposób zapewniający obsługę dla jak największej liczby działek
	2					X	Istniejąca działka gminna (drogowa) została symetrycznie poszerzona w obie strony
15	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X	Wszystkie działki po wydzieleniu drogi będą miały możliwość zabudowy
	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U/P1-2
16	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X	Wszystkie działki po wydzieleniu drogi będą miały możliwość zabudowy
	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U/P1-2
	3					X	Szerokość pasa drogowego drogi 3KDL (15 m) uwzględnia rów odwadniający (z możliwością skanalizowania na obszarze planu)
	4					X	W pasie drogowym szerokości 10 m w przypadku zastosowania tylko jednostronnego chodnika budowa rowów jest możliwa
17	1	06.02.2025	*	24/4 obr. 244		X	Droga 2KDD została wyznaczona w sposób zapewniający obsługę dla jak największej liczby działek
	2					X	Istniejąca działka gminna (drogowa) została symetrycznie poszerzona w obie strony
18	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X	Wszystkie działki po wydzieleniu drogi będą miały możliwość zabudowy

	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U/P1-2
19	1	06.02.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29 obr. 251		X	Wszystkie działki po wydzieleniu drogi będą miały możliwość zabudowy
	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U/P1-2
	3					X	Szerokość pasa drogowego drogi 3KDL (15 m) uwzględnia rów odwadniający (z możliwością skanalizowania na obszarze planu)
	4					X	W pasie drogowym szerokości 10 m w przypadku zastosowania tylko jednostronnego chodnika budowa rowów jest możliwa
20	1	07.02.2025	*	1 obr. 251		X	Działki wskazane w uwadze pod poszerzenie drogi 5KDD znajdują się poza granicami obszaru planu
	2					X	Ze względu na funkcję ulicy Rakowej w tej części miasta, jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m na odcinku od skrzyżowania z 3KDL na południe
21	1	07.02.2025	*	1 obr. 251		X	Wielkość minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odpowiada minimum ustalonym w Studium
	2					X	Parametry działek odpowiadają minimum ustalonym w Studium
22	1	07.02.2025	*	1 obr. 251	X		Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną
	2					X	Przebieg drogi 3KDL jest podyktowany przebiegiem dolinki cieku odwadniającego południową część obszaru planu
23	1	07.02.2025	*			X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium
	2				X		
	3				X		
24	1	09.02.2025	*	1 obr. 251		X	Wskazane w uwadze pod poszerzenie drogi 5KDD działki znajdują się poza granicami obszaru planu
	2					X	Ze względu na funkcję ulicy Rakowej w tej części miasta, jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m na odcinku od skrzyżowania z 3KDL na południe
25	1	09.02.2025	*	1 obr. 251		X	Wielkość minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odpowiada minimum ustalonym w Studium
	2					X	Parametry działek odpowiadają minimum ustalonym w Studium

26	1	09.02.2025	*	1 obr. 251	X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną	
	2					X	Przebieg drogi 3KDL jest podyktowany przebiegiem dolinki cieku odwadniającego południową część obszaru planu
27	1	10.02.2025	*			X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
	2				X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną	
	3					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U1-1
	4					X	Możliwe jest jedynie zachowanie istniejącej na terenie 2U zabudowy mieszkaniowej, co w planie zostało uwzględnione
28	1	10.01.2025	*			X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć
	2					X	Ulica Miła została nadsypana gruzem o co najmniej 1 m, co zaburza stosunki wodne.
	3					X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć
	4					X	Plan odzwierciedla strukturę funkcjonalno-przestrzenną określoną w Studium
29		10.01.2025	*	4/2, 29, 30 obr. 251		X	Droga 4KDD stanowi istotny element układu drogowego tej części Otwocka oraz projektowanej dzielnicy przemysłowej wokół NCBJ
30		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 31, 32, 23/8, 23/18, 23/17, 24/47, 24/7, 24/52, 19/3 obr. 251		X	Droga 3KDL stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu. Poszerzenie drogi 5KDD jest ograniczone przebiegiem linii wysokich napięć 110 kV i lokalizacją jej słupów
31		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29, 30, 31, 23/5, 23/4, 23/18, 23/13, 23/14, 24/17, 24/7, 24/9, 19/2 obr. 251		X	Droga 3KDL stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu analizowanego
32		10.01.2025	*	4/2, 29 obr. 251		X	Przebieg drogi 3KDD jest najbardziej zbliżony do struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w Studium

33		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2 obr. 251		X	Linie rozgraniczające teren U/P są bardzo zbliżone do tych, które określono w Studium
34		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 31, 32, 23/8, 23/18, 23/17, 24/47, 24/7, 24/52, 19/3 obr. 251		X	Droga 3KDL stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu. Poszerzenie drogi 5KDD jest ograniczone przebiegiem linii wysokich napięć 110 kV i lokalizacją jej słupów
35		10.01.2025	*	4/2, 29 obr. 251		X	Przebieg drogi 3KDD jest najbardziej zbliżony do struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w Studium
36		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2 obr. 251		X	Linie rozgraniczające teren U/P są bardzo zbliżone do tych, które określono w Studium
37		10.01.2025	*	1, 2, 3, 4/1, 4/2, 29, 30, 31, 23/5, 23/4, 23/18, 23/13, 23/14, 24/17, 24/7, 24/9, 19/2 obr. 251		X	Droga 3KDL stanowi oś układu drogowego dwóch obszarów planu położonych na północ od NCBJ przeznaczonych pod rozwój dzielnicy przemysłowej przy NCBJ i trzeba uwzględnić jej optymalny przebieg zarówno na wschód jak i na zachód a nie tylko w granicach planu analizowanego
38		10.01.2025	*	4/2, 29, 30 obr. 251		X	Droga stanowi istotny element układu drogowego tej części Otwocka oraz projektowanej dzielnicy przemysłowej wokół NCBJ
39	1	10.01.2025	*	16, 24/1, 25, 7 obr. 244		X	Droga 2KDD została poprowadzona przez działkę 244-16 ponieważ działka ma szerokość niespełna 14 m
						X	Droga 2KDD została wyznaczona tak aby zapewnić obsługę dla jak największej liczby działek
40	1	10.01.2025	*	16, 24/1, 25, 7 obr. 244		X	Droga 2KDD została poprowadzona przez działkę 244-16 ponieważ działka ma szerokość niespełna 14 m
						X	Droga 2KDD została wyznaczona tak aby zapewnić obsługę dla jak największej liczby działek
41	1	10.01.2025	*			X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
						X	W planie niezbędne jest zapewnienie odwodnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę w przypadku intensywnych opadów. Zaproponowany system odwodnienia uwzględnia istniejące zlewnie i ukształtowanie terenu

	3				X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną	
	4					X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium - obszar U1-1
	5					X	Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie ze Studium
	6					X	Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie ze Studium
42		10.01.2025	*	3/11 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
43		10.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
44	1	10.02.2025	*	23/1, 23/9, 23/8, 23/17 obr. 251		X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium - obszar U1-1
	2					X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
	3				X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną	
45		11.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
46		11.02.2025	*	1/3, 2/3, 3/2, 3/6, 3/3, 3/5, 3/15, 3/14, 3/11, 4, 5/3, 10/1, 10/2, 12/4, 12/5, 13/1 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
47	1	11.02.2025	*	4 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
	2					X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
48	1	11.02.2025	*	23 obr. 244	X		Szerokość działki pozwala na podział działki i budowę kolejnego budynku mieszkalnego

	2				X	Powierzchni i szerokość działki pozwalają na podział działki i budowę kolejnego budynku mieszkalnego	
49	1	11.02.2025	*	12/4, 10/1 obr. 244		X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
	2					X	Droga została poprowadzona na granicy lasu, jej przesunięcie wymagałoby wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
	3					X	Układ drogowy obszaru planu został zaprojektowany bardzo oszczędnie i przy założeniu, że szerokości dróg powinny zapewnić ruch dwukierunkowy
50	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium - obszar U1-1
	2					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - obszar U1-1
	3					X	Konieczność wyznaczenia strefy 12 m od granicy lasu wynika z przepisów odrębnych
	4					X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
51	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium - obszar U1-1
	2					X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
	3				X		Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną
	4					X	Konieczność wyznaczenia strefy 12 m od granicy lasu wynika z przepisów odrębnych
52	1	11.02.2025	*	24/3-24/54 23/1-23/18 29, 30, 31 obr. 251		X	Uwaga niezgodna z kierunkami określonymi w Studium - obszar U1-1
	2					X	Prowadzenie drogi 4KDD wzdłuż lasu jest ekonomicznie nieuzasadnione
	3				X		Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany kategorii drogi 5KDD na drogę lokalną

PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski