

z dnia 11 kwietnia 2025 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”

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. poz. 1688 ze zm.), 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 6 listopada 2024 r. do 27 listopada 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna” w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**
dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Załącznik do zarządzenia Nr 77/2025

Prezydenta Miasta Otwocka

z dnia 11 kwietnia 2025 r.

Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jabłonna"

Lp.	Pkt	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1		2	3	4	5	6	7
1		13.11.2024	*	4 obr. 259		X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M1-4
2	1	15.11.2024	*	174, 175 obr. 260	X		
	2			117/1 obr. 172	X		
3		25.11.2024	*	61 obr. 170		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
4		25.11.2024	*	61 obr. 170		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
5		25.11.2024	*	61 obr. 170		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
6		27.11.2024	*	40, 41, 42, 43 obr. 172		X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
7	1	02.12.2024	*	19 obr. 169		X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
	2					X	Stawka renty planistycznej ustalona takim samym poziomie jak w innych planach miejscowych
8	1	02.12.2024	*	21 obr. 169		X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
	2					X	Stawka renty planistycznej ustalona takim samym poziomie jak w innych planach miejscowych
9		03.12.2024	*	3 obr. 259		X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki.
10		05.12.2024	*	65/3, 66/3, 68/1, 65/4, 66/5 obr. 170	X		

11		06.12.2024	Polski Związek Działkowców w stowarzyszeniu ogrodowe w Warszawie ROD "Małuch" w Otwocku	117/1 obr. 172	X		
12		06.12.2024	*	23 obr. 169		X	Przebieg drogi 21KDD zostanie zmieniony tak by nie przecinać działki
13	1	06.12.2024	*	23 obr. 169		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
	2					X	Przebieg drogi 21KDD zostanie zmieniony tak by nie przecinać działki
14		09.12.2024	*	117/1 obr. 172	X		
15		09.12.2024	*	117/1 obr. 172	X		
16		09.12.2024	*	117/1 obr. 172	X		
17	1	09.12.2024	*	60, 59 obr. 170		X	Obszar planu nie jest wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z urzędu
	2					X	Przebieg drogi 21KDD zostanie zmieniony tak by nie przecinać działki
	3					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
	4					X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki.
	5					X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć
	6					X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
	7					X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć
18	1	09.12.2024	*	60, 59 obr. 170		X	Przebieg drogi 21KDD zostanie zmieniony tak by nie przecinać działki
	2					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m
	3					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie może być niższa niż lokalna
	4					X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu

	5					X	Uwaga wykracza poza zakres ustalonych planów
	6					X	Stawka renty planistycznej ustalona takim samym poziomie jak w innych planach miejscowych
	7					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
	8					X	W przypadku scaleń i podziałów zgodnie ze Studium ustalono minimalną wielkość działki na 1000 m ² . Dla takiej powierzchni szerokość frontu działki 25 m jest optymalna.
	9					X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki.
	10					X	Obszar planu nie jest wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z urzędu
19		09.12.2024	*	15, 16 obr. 171		X	Uwaga wykracza poza zakres ustalonych planów
20		09.12.2024	*	203, 204, 205, 206, 207 obr. 260	X		
21	1	09.12.2024	*				Dla Otwocka najbardziej charakterystyczne nachylenie połaci dachu mieści się w przedziale 30-40%
	2						Ustalenie jednego koloru pokryć dachowych jest zgodne z zasadami ładu przestrzennego
	3						Należy stosować kolorystykę ustaloną planem
	4						Rowy melioracyjne są zlokalizowane na terenach zieleni urządzonej i nie ma potrzeby ich zakrywania, za wyjątkiem przepustów umożliwiających realizację dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz prowadzenia infrastruktury
	5						Zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego plan zakłada jednorodność brył budynków, zwłaszcza w zakresie kształtu dachu
	6						Plan zakłada, że dominującą formą zabudowy będą budynki parterowe z użytkowym poddaszem, ewentualnie budynki dwukondygnacyjne z nieużytkowym poddaszem
	7						Plan nie może zawierać ustaleń nieprecyzyjnych i niejednoznacznych

	8				X		
22	1	09.12.2024	*			X	Droga 25KDD została poprowadzona w sposób umożliwiający realizację prostopadłego skrzyżowania z przedłużeniem ul. Stokrotki. Przebieg przedłużenia ulicy Stokrotki uwzględni poszerzenie istniejącej działki drogowej SP
	2				X		
	3					X	Uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie
	4					X	Plan nie ustala lokalizacji nowych rowów melioracyjnych, niemniej jednak szerokość pasa drogowego ul. Zawilców pozwala na realizację rowu
23		09.12.2024	*	38 obr. 172		X	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
24		09.12.2024	*	38 obr. 172		X	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
25		09.12.2024	*	38 obr. 172		X	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
26	1	09.12.2024	*	60 obr. 170		X	Obszar planu nie jest wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z urzędu
	2					X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć
27		10.12.2024	*	54/3, 54/4 obr. 170		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
28		10.12.2024	*	52 obr. 259		X	Na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym
29	1	10.12.2024	*	65/1, 66/1 obr. 170	X		
	2				X		
30	1	10.12.2024	*	67 obr. 170	X		
	2				X		
31		10.12.2024	*	50/1 obr. 172	X		
32	1	10.12.2024	*	43 obr. 169		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ

	2					X	Uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie
33		10.12.2024	*			X	
34		10.12.2024	*	117/1 obr. 172		X	
35		10.12.2024	*	117/1 obr. 172		X	
36		10.12.2024	*	10 obr. 169		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
37		10.12.2024	*	20, 21 obr. 170		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
38		10.12.2024	*	12 obr. 171		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
39		10.12.2024	*	12 obr. 171		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
40		10.12.2024	*	10 obr. 169		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
41		10.12.2024	*	10 obr. 169		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
42	1	10.12.2024	*	26 obr. 169		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
	2					X	Na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinne go z lokalem usługowym
	3					X	Powyżej ul. Konwaliowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko w formie wolnostojącej
	4					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
	5					X	Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia trudne warunki wodne obszaru planu
	6					X	Wskaźnik 0,2 jest optymalny dla intensywności 0,4 (określonej Studium). Na działce o powierzchni 1000 m ² możliwa będzie realizacja budynku o powierzchni kondygnacji do 200 m ²
	7					X	Zaproponowana w uwadze szerokość frontu działki na poziomie 14 m nie daje możliwości uzyskania foremnych działek o powierzchni 1000 m ² co jest celem procedury scalenia i podziału

	8					X	Zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego plan zakłada jednorodność brył budynków, zwłaszcza w zakresie kształtu dachu
43		10.12.2024	*	54/5, 54/6 obr. 170	X		
44		10.12.2024	*	76 obr. 170	X		
45	1	11.12.2024	*	66/4, 68/2, 66/6, 65/4 obr. 170	X		
	2				X		
	3					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna
46	1	11.12.2024	*	66/4, 68/2, 66/6, 65/4 obr. 170	X		
	2				X		
	3					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna
47		11.12.2024	*	6 obr. 172		X	Przebieg drogi 25KDD jest konsekwencją przebiegu rowu melioracyjnego
48		11.12.2024	*			X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie powinna być niższa niż lokalna
49	1	11.12.2024	*	68/3, 66/6, 66/5, 65/4 obr. 170	X		
	2					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna
50	1	11.12.2024	*	75 obr. 170	X		
	2					X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
	3					X	Plan nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej
51	1	11.12.2024	*	65/1, 66/1 obr. 170	X		
	2				X		
52	1	11.12.2024	*	22 obr. 169	X		
	2					X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki.

	3					X	Ustalenia planu muszą być formułowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń i nie mogą pozostawiać dowolności interpretacyjnej
	4					X	Na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym
53	1	11.12.2024	*	18 obr. 172		X	Przebieg drogi 25KDD jest konsekwencją przebiegu rowu melioracyjnego
	2					X	Odległość pomiędzy drogą 25KDD i ul. Niezapominajki jest zbyt mała by możliwe było racjonalne wydzielenie kolejnej drogi pomiędzy nimi
	3					X	Uwaga sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2
54	1	11.12.2024	*	22 obr. 169		X	Na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym
	2				X		
	3					X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki
	4					X	Uwaga nie zawiera postulatu, który można rozpatryć
55	1	11.12.2024	*	60 obr. 170		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
	2					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna
	3					X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
	3					X	Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od szerokości działki
56	1	11.12.2024	*	41, 42, 43 obr. 169		X	Przebieg drogi 22KDD zostanie zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ
	2					X	Uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie
57		11.12.2024	*	117/1 obr. 172	X		

58	1	11.12.2024	*			X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie powinna być niższa niż lokalna
	2					X	Mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m
59		11.12.2024	*		X		
60	1	11.12.2024	TBJ Bartosz Jobda	23 obr. 172		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
	2					X	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
61		11.12.2024	*	35 obr. 171 36 obr. 168		X	Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu
62		11.12.2024	*	177/2, 172/1 obr. 259		X	Przez działkę nr 177/2 nie jest projektowana droga. W obrębie 259 nie ma działki 172/1

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski