

UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna” ma powierzchnię 70,79 ha. Leży we wschodniej części miasta, w rejonie ulic Narutowicza, Niezapominajki i Nagietkowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obszar wskazany do sporządzenia planu znajduje w strefie strukturalnej podmiejskiej, do której należą tereny mieszkaniowe mieszkaniowe (M1-4 i M1-5) oraz obszary mieszkaniowo-usługowe (M/U1-2).

Dla obszarów mieszkaniowych (M1) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów, z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Dla obszarów mieszkaniowo-usługowych (M/U1) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej. Ponadto dopuszczono zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszczono sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej.

Przeważająca część obszaru planu, pomiędzy ulicami Narutowicza i Niezapominajki jest uzbrojona i zurbanizowana, występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Pas terenu pomiędzy ulicą Narutowicza a Konwaliową oraz Narutowicza i Malwy zachował parcelację typową dla zabudowy zagrodowej. Dla reszty obszaru przeprowadzono procedurę scalenia i powtórnego podziału gruntów, w wyniku czego wydzielono układ dróg publicznych i rozparcelowano kwartały zabudowy na działki o powierzchni ok. 800 m².

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego położony jest poza granicami form ochrony przyrody, choć od południa graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Przez obszar planu przebiega układ rowów odprowadzających nadmiar wód opadowych do Kanału Południowego, biegnącego po południowej stronie ulicy Narutowicza. Obszar planu, wzdłuż ulicy Stokrotki przecina linia wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zabudowy wynikającą z istnienia pasa technologicznego linii energetycznej. Obszar planu znajduje się w niewielkiej odległości od Narodowego Centrum Badań Jądrowych. Północno wschodni kraniec obszaru planu oddalony jest o ok.600 m od NCBJ.

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie w 2002 roku uchwalono plan miejscowy pod nazwą „Jabłonna Wschodnia” a w 1999 roku plan miejscowy dla „obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka”.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest wytyczenie układu dróg publicznych na obszarze powyżej ulicy Niezapominajki i na wschód od Nagietkowej, gdzie występuje presja urbanizacyjna w postaci wniosków właścicieli gruntów o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy terenu. Sporządzenie planu pozwoli ochronić istniejący układ rowów melioracyjnych, niezbędny do odprowadzania okresowo występującego nadmiaru wód opadowych. Rowy przebiegają przez grunty prywatne i są zasypywane lub przebudowywane, co prowadzi do zahamowania ciągłości przepływu wody, czego skutkiem jest okresowe podtapianie znacznej części gruntów. Dla właścicieli nieruchomości z obszaru planu na południe od ulicy Niezapominajki, uchwalenie planu miejscowego ułatwi i przyspieszy prowadzenie inwestycji – zabudowę terenu.

PREZESIDENT
MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Elżbieta Salamończyk