

z dnia 27 września 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jabłonna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”.

2. Granica obszaru objętego sporządzeniem planu, o którym mowa w ust. 1 przebiega następująco: od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 105/4 z obr. 184 przez działkę nr ew. 40 z obr. 176 do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 39/1 z obr. 176, południową granicą działki nr ew. 40 z obr. 176, południową i zachodnią granicą działki nr ew. 81 z obr. 175, południową granicą obrębu ew. 259 aż do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 179 z obr. 259, południowymi granicami działek nr ew. 179 i 178 z obr. 259, zachodnimi granicami działek nr ew. 178 i 177/2 z obr. 259, północnymi granicami działek nr ew. 177/2, 184, 186 z obr. 259, (wschodnią granicą działki nr ew. 185 z obr. 259, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 187 z obr. 259 przez działkę nr ew. 169 z obr. 259 do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 42 z obr. 259, zachodnią granicą działki nr ew. 42 z obr. 259, od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 42 z obr. 259 przez działkę nr ew. 168/1 z obr. 259 do południowego narożnika działki nr ew. 21 z obr. 259, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 21, 163, 7 i 1 z obr. 259, zachodnią granicą działki nr ew. 1 z obr. 259, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 1, 2, 3 z obr. 259, południową i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 46 z obr. 169, zachodnią granicą działki nr ew. 21 z obr. 169, zachodnią granicą działki nr ew. 19 z obr. 169 do punktu położonego w odległości 15 m od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 18/3 z obr. 169, od tego punktu przez działki nr ew.: 19, 20, 50, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 48, 35, 36, 37, 38, 39, 40 z obr. 169 do punktu położonego w odległości 145 m od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 40 z obr. 169 na wschodniej granicy działki nr ew. 40 z obr. 169, od tego punktu przez działki nr ew.: 41, 42, 43, 44, 45 z obr. 169, 1, 53/1, 55, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65/1, 66/1, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 50 z obr. 170, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 393/, 14/5, 15 z obr. 172 do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 18 z obr. 172, północną granicą działki nr ew. 18 z obr. 172, od północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 18 z obr. 172 przez działki nr ew.: 19, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 46 z obr. 172 do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 53 z obr. 172, północną granicą działki nr ew. 53 z obr. 172, wschodnią granicą obrębu ew. 172, zachodnią granicą działki nr ew. 105/4 z obr. 184.

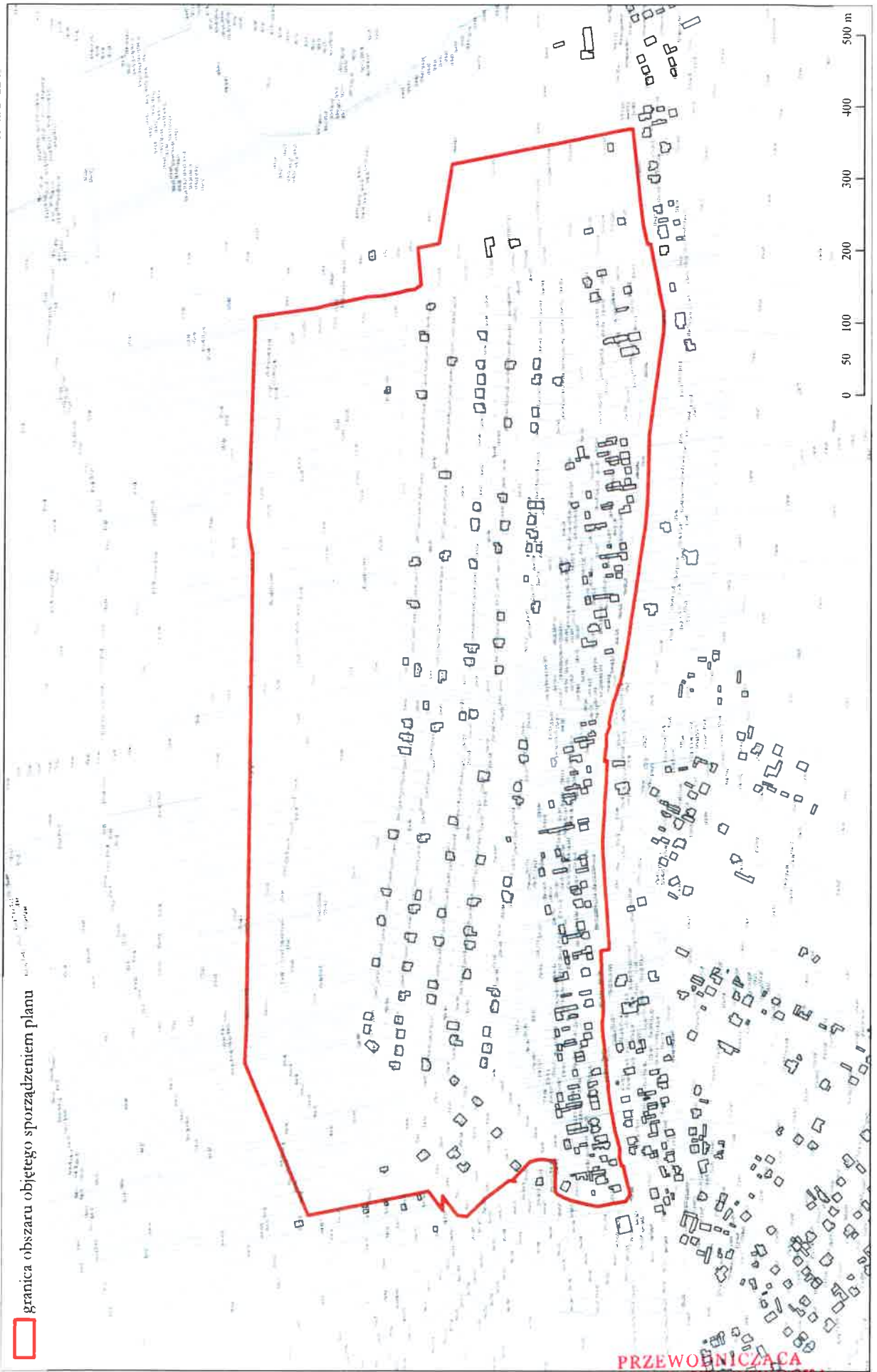
3. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzaniem planu.

§ 2. Uchyla się uchwałę nr XXX/309/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Niezapominajki”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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



granica obszaru objętego sporządzeniem planu

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Monika Joanna Kwiek
Monika Joanna Kwiek

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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek