

Załącznik nr 2 część tekstowa analizy urbanistycznej do decyzji Prezydenta Otwocka Nr 588018 z dnia 05.06.2018 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek o nr ew. 4/3 i 4/4 z obręb 147, przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.

ANALIZA FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z art. 61ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań...” na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy wyznaczono wokół wnioskowanego terenu obszar podlegający analizie, za front działki przyjęto odcinek **AB** zgodnie z zapisem w § 3 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia i przeprowadzono tę analizę. Organ dokonując analizy obszarów sąsiednich przyjął większy niż trzykrotność frontu działki zasięg analizy bowiem zgodnie z przyjętym orzecznictwem analizie winno poddawać się obszar stanowiący zwarty układ urbanistyczny.

I. Opis i funkcja terenu:

Wnioskowana działka znajduje się w o obszarze, na którym na działkach budowlanych, położonych wśród terenów leśnych znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, i jednorodzinna przy ul. Poniatowskiego.

W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się zabudowa wielorodzinna na działkach nr ew. 5, 6, 7, 8 z obr 147 i na dz.12/2; 14 i 16 z obr 142. Zabudowa ta może stanowić wzorzec architektoniczny dla wnioskowanej zabudowy. Zauważyć jednak należy, że część działek budowlanych zajętych pod zabudowę wielorodzinną wydzielono pod budynkami po ich obrysie, a zatem zajmują one 100% powierzchni działki. Takie kształtowanie zabudowy projektowanej nie byłoby prawidłowe, przyjąć zatem należy wielkość charakterystyczną dla zabudowy na prawidłowo zagospodarowanej działce, którą jest w obszarze analizy działka nr ew. 16. Pozostałe parametry zabudowy wyznaczone zostaną zgodnie z wynikami analizy.

II. Cechy zabudowy istniejącej na analizowanym terenie:

Tabela nr 1 Analiza zagospodarowania działek znajdujących się w obszarze analizy urbanistycznej, w tym dostępnych z tej samej drogi publicznej, które mogą stanowić wzorzec dla zagospodarowania wnioskowanej nieruchomości ze względu na analogiczny typ zabudowy.

L.p.	Nr działki	Powierzchnia a działki [m ²]	Typ zabudowy (funkcja)	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Szerokość elewacji frontowej[m]	Wysokość górnej kr. el. fr./ wysokość w kalenicy
1	5 z obr 147	233	Mieszkaniowa-wielorodzinna	233	100	19	8/14
2	6 z obr 147	233	Mieszkaniowa-wielorodzinna	233	100	19	8/14
3	7 z obr 147	233	Mieszkaniowa-wielorodzinna	233	100	19	8/14
4	8 z obr 147	233	Mieszkaniowa-wielorodzinna	233	100	19	8/14
5	12z obr 147	50	Mieszkaniowa-wielorodzinna	67	ponad 100	7	9/9
6	14z obr 147	283	Mieszkaniowa-wielorodzinna	319	ponad 100	18	9/9
7	16 z obr 142	19113	Mieszkaniowa-wielorodzinna	4301	23	19	13 budynków 9/12
Średnia					23	17	9/12

Ad.§ 4 ww. rozporządzenia - **linia zabudowy** -odległość zabudowy od granicy działki drogowej ul. Poniatowskiego na przedłużeniu zabudowy na działce 7 z obr 147. Działka znajduje się na granicy terenów objętych MPZP przyjętym uchwałą XXXII /359/2001 z dnia 22.05.2001 Rady Miasta Otwocka. Plan ten przewiduje prowadzenie drogi gminnej – ul. Krasieńskiego na obszarze działki ewidencyjnej 2 z obr. 147 i na obszarze znajdującej się po między tą działką, a działką wnioskowaną, części działki 3/1 z obr.147. Zatem należy ustalić linie zabudowy także od urządzonej w przyszłości ul. Krasieńskiego. Powinna ona być odsunięta od granicy działki drogowej na odległość 5 m. Obie linie zaznaczono na załączniku graficznym.

Ad.§ 5 ww. rozporządzenia - **wskaźnik powierzchni zabudowy** na działkach zabudowanych w strefie analizowanej Zauważyć należy, że część działek budowlanych zajętych pod zabudowę wielorodzinną wydzielono pod budynkami po ich obrysie, a zatem zajmują one 100% powierzchni działki. Takie