

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. na której wskaźnik ten wynosi 23%. Wskaźnik ten nie uwzględnia jednak powierzchni dojazdów i innych powierzchni utwardzonych na terenie działki, gdyż nie są one zinventaryzowane na mapach geodezyjnych. Nie mniej iz 50 % powinno być obszarem biologicznie czynnym.

Ad. § 6 ww. rozporządzenia - szerokość elewacji frontowych na działce zabudowanej w strefie analizowanej: średnio 17 m. Możliwe jest przyjęcie wnioskowanej szerokości elewacji frontowej tj. do 16 m.

Ad. § 7 ww. rozporządzenia - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zabudowy na działce zabudowanej w strefie analizowanej: średnio 9 m, Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy możliwe jest przyjęcie wysokości elewacji do 12m tj. o kondygnację wyżej.

Ad. § 8 ww. rozporządzenia - geometria dachów budynków istniejących na działce zabudowanej w strefie analizowanej: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Wysokość budynków : średnio 12 m. Ze względu na znaczna rozproszenie zabudowy użyteczności możliwe jest przyjęcie wysokości kalenicy do 15m.

III. Dostęp do drogi publicznej: teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Poniatowskiego w Otwocku.

IV. Projekt decyzji należy uzgodnić z:

Zarządcą drogi gminnej.
MWKZ

V. Załącznik graficzny:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Na mapie oznaczono:

1. Teren wnioskowany – czarną linią z oznaczeniami ABCDEFGHA.
2. Zasięg obszaru analizowanego – czarną linią przerywaną z kropką.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – czarną linią ciągłą z trójkątami.
4. Analizowane budynki zakreskowano.

VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek o nr ew. 4/3 i 4/4 z obrębem 147, przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, spełniających wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 i art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) analizę sporządziła mgr inż. arch. T. Wyszynska.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka


mgr Piotr Bartoszewski
Sekretarz Miasta