

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR 995.../06 Z DNIA 24/10/...2006 r.,
dotyczącej budowy 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZABUDOWIE JEDNO-
RODZINNEJ SZEREGOWEJ, po 4 segmenty w każdym budynku oraz 32 szamb
szczelnych
na działkach nr ewid. 3, 4/1, 5/3
w obrębie 3-11-41,
użytek gruntu: -Ps V,
położonych przy ul. MYDLARSKIEJ (poprzednio ul. Antenowa),
na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.**

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

I. Granice obszaru objętego analizą.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r.; Dz.U. Nr. 164), BNAM wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 110,0 m i wkreślono na kopii mapy, o której mowa w art. 52.2.1, złożonej przez wnioskodawcę w skali 1:1000, stanowiącej Załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

II. Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa, często wraz z zabudową gospodarczą. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadach "dobrego sąsiedztwa".

Sąsiedztwo:

- pośrodku: od strony północnej i płn.- zachodniej: -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i szeregowa.
- od zachodu: sąsiedztwo ul. Mydlarskiej, a dalej grunty orne z rzadką zabudową mieszkaniową wolnostojącą i szeregową (w kierunku północno-zach.).
- od wschodu grunty orne a dalej grunty o użyt. zieleni leśnej.
- od strony południowej: na sąsiedniej działce zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a dalej nowa parcelacja pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Parametry cechy, zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2.1. Wysokość obiektów w sąsiedztwie jest zróżnicowana, od 1 do 2 kondygnacji z poddaszem użyt. Wskazane jest, aby wysokość planowanej zabudowy nie przekraczała:
 - 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym i nie była wyższa niż 12,0 m.
- 2.2. Wskaźniki wielkości powierzchni istn. zabudowy w stosunku do powierzchni działek są zróżnicowane.
 - dla zabudowy szeregowej: -do 0,40.
 - Dla terenu objętego wnioskiem przyjęto średni wskaźnik zabudowy: -0,40.
- 2.3. Linia zabudowy.
 - Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 5,0 m od proj. linii rozgraniczającej ul. Mydlarskiej (dawnej ul. Antenowej) po zachodniej stronie działek, zgodnie z Załącznikiem graficznym nr 2.
- 2.4. Elewacje zasadnicze obiektów w analizowanym obszarze są niejednorodne, o szerokościach:
 - dla zabudowy szeregowej (4 segmenty): -30,0 m.
 - Wskazane jest, aby projektowane elewacje zasadnicze budynków szeregowych nie przekraczały szerokości: -30,0 m.
- 2.5. Dachy obiektów w sąsiedztwie i obszarze analizowanym są spadziste, niejednolite. Wskazane jest, aby projektowane dachy posiadały spadki: 10° - 40°.

3. Dostęp do drogi publicznej.

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Mydlarskiej (dawnej ul. Antenowej).

4. Możliwości uzbrojenia:

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej, gazowniczej i wodociągowej.

- elektroenergetyki: -warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej zgodnie z pismem STOEN SA: znak: ST-CO/WW/6003/2006-ST-W/WW/5/2006 z dnia 30.08.2006r.
- wodociągu: -warunki przyłączenia do sieci zgodnie z pismem MPWiK, znak: TW/TK-660-840-39381/6528/06 z dnia 12.09.2006r. znak: TW/TK-660-840-39384/6529/06 z dnia 12.09.2006r.
- gazownictwa: -warunki przyłączenia do sieci zgodnie z pismem Mazow. Sp. Gazown. sp. z o.o., znak: BMK-1/15/Pd/06008/2006 z dnia 20.09.2006r.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest konieczności uzyskania wyżej wymienionych zgód. Teren planowanej inwestycji jest objęty zgodą, uzyskaną w ramach sporządzania mpzp m. st. Warszawy, która zachowuje moc, mimo wygaśnięcia tego planu z dniem 1 stycznia 2004 roku.

Teren wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej, o które należy wystąpić do: Biura Gosp. Nieruchomościami, Wydz. Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy, ul. Koszykowa 6a, 00-564 Warszawa.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

6.1. Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z 27.04.2001r. (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z póź. zm.)

- planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24.09.2002 r. w/s. określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów, związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w związku z czym nie jest wymagany „Raport o oddziaływaniu na środowisko”.

- Teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.10.1991r. (Dz.U. Nr 99, poz. 1079 z póź. zm.).

- Teren nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków.

6.2. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.(Dz.U. Nr 71 z 2000 r., poz.838, tekst jedn)

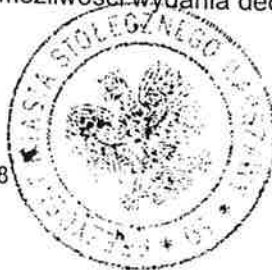
- Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym, zarezerwowanym w planach zagospodarowania przestrzennego (art.35), ani w istniejącym pasie drogowym (art. 39 i art.40).

6.2. Inne akty prawne.

Dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z Art. 53.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano wizji w terenie.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Sporządził:
mgr inż. arch. Mirosław Startek
członek Mazowieckiej Izby Architektów; nr rej.: MA-1188

z up. PREZYDENTA
Miasta Stołecznego Warszawy
Leszek Ostaszewski
Kierownik Biura
w Delegacji Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Wawer