

NOTATKA Z ANALIZY NIERUCHOMOŚCI

DATA	10.02.2021
LOKALIZACJA	Radomsko, ul. Starowiejska
NUMER DZIAŁKI	228/204
IDENTYFIKATOR	101201_1.0032.228/204
POWIERZCHNIA ok.	0,6223 ha (autocad)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Analiza została opracowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 22 czerwca 2018 r.

Wytyczne (najistotniejsze) :

- Ustala się linię zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi,
- Wielość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,15 do 0,27 (powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 1160,0 m² do 1600,00 m²),
- Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 %,
- Szerokość elewacji frontowej 15,0 m z tolerancją 20% (od 12 do 18 m),
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 12,5 do 18,0 m,
- Geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe bądź dach płaski,
- Obsługa komunikacyjna poprzez projektowane dwa zjazdy indywidualne. W realizacji inwestycji należy uwzględnić min 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego.

NAJBLIŻSZE OTOCZENIE

(komunikacja, sieci, otoczenie, dostęp do usług itp.)

W bliskim sąsiedztwie znajdują się osiedla mieszkaniowe budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, publiczna szkoła podstawowa, publiczne przedszkole oraz szpital powiatowy. W okolicy znajdują się liczne punkty usługowe.

Brak informacji na temat dostępu do sieci technicznych.

Na potrzeby przeprowadzonej analizy założono dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane 3 zjazdy w tym jeden służący jako wyjazd z drogi pożarowej.

ZAKŁADANA MOŻLIWA ZABUDOWA

Przeznaczenie terenu	WZ		Koncepcja	
		%		%
Powierzchnia terenu inwestycji			6 223	
Powierzchnia terenu WZ		100	6 223	100%
Intensywność zabudowy			1,10	110%
Powierzchnia zabudowy	maks.27%		1142	18,4%
Powierzchnia utwardzona w tym:			2788,5	44,8%
<u>Na terenie MW:</u>				
drogi wewnętrzne			1187	
miejsca postojowe			1287,5	
chodniki, śmietniki			314	
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie	min.25%		2288	37%
Powierzchnia placu zabaw			0	
Powierzchnia biologicznie czynna			2 288	36,8%
Powierzchnia zieleni na stropie garażu			0	0,0%
Powierzchnia całkowita (Pc)			6852	
Powierzchnia użytkowa PUM			4590,84	
Zakładana średnia powierzchnia mieszkań			52	
Liczba mieszkań			88	
Liczba kondygnacji nadziemnych			6	
Liczba kondygnacji podziemnych			0	
Wysokość budynku do gzymsu	max. 15m		15	
Wysokość budynku do kalenicy	max. 15m		15	
Liczba miejsc postojowych w tym:	min. 1,5/mieszkanie		103	
Liczba miejsc postojowych na terenie			103	
Liczba miejsc postojowych na -1			0	
Przyjęty współczynnik PUM/Pc			0,67	

Uwaga:

1. Analiza chłonności terenu nie została sporządzona na mapie do celów projektowych, na dalszych etapach mogą powstać rozbieżności.
2. Analiza chłonności terenu jest opracowaniem o charakterze poglądowym, które miało na celu określenie czy dana nieruchomość pozwala na realizację planowanej inwestycji.
3. Analiza chłonności nie stanowi podstawy do uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz pozwoleń.
4. Z uwagi na poglądowy charakter opracowania przyjęte założenia (lokalizacja wjazdów, dróg i miejsc postojowych, umiejscowienie oraz charakter i wysokość zabudowy jak i inne parametry) mogą ulec zmianie przy prowadzeniu dalszych prac projektowych (w tym w szczególności podczas sporządzenia projektu koncepcyjnego).
5. Jeżeli dla danej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu i nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, analiza chłonności terenu została sporządzona na podstawie analizy zabudowy sąsiadującej z badaną nieruchomością oraz wytycznymi KZN.
6. Wykonana analiza zacieniania i przesłaniania nie uwzględniła różnicy wysokości terenu.
7. Ze względu na charakter opracowania szacowana liczba mieszkań oraz PUM mogą ulec zmianie przy prowadzeniu dalszych prac projektowych (w tym w szczególności podczas sporządzenia projektu koncepcyjnego).
8. Analiza chłonności wykonana jest na podstawie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub warunków zabudowy. Urząd opiniujący projekt może mieć odmienne interpretacje ww. przepisów prawa.
9. Przedstawiona analiza chłonności służy wstępnej ocenie potencjału nieruchomości. Na dalszych etapach należy uwzględnić możliwość realizacji obiektów lub lokali usługowych, w tym przeznaczenia części powierzchni użytkowej mieszkań na funkcje usługowe zgodnie z lokalnymi potrzebami.