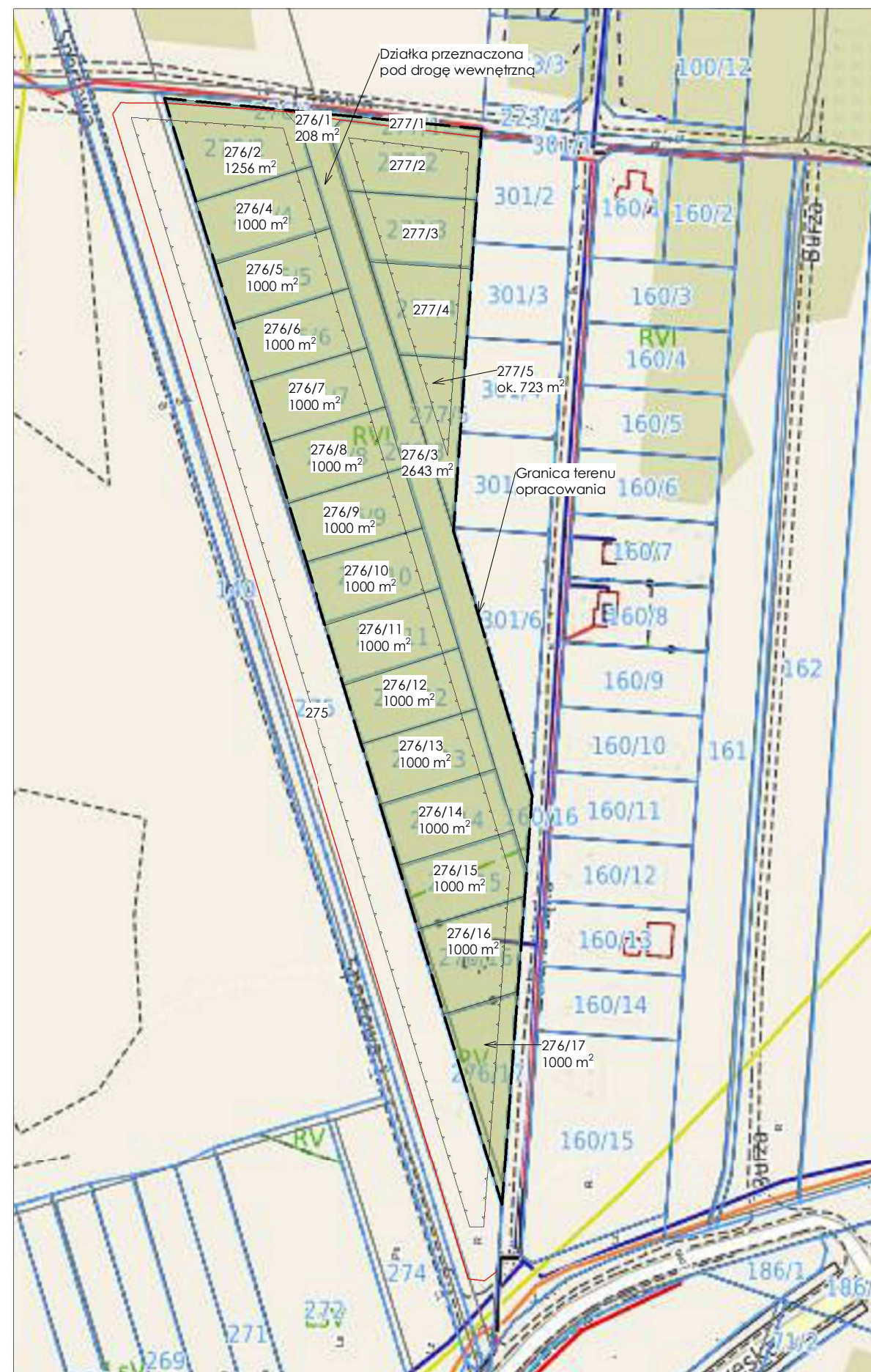




Informacje nt. działek

Powierzchnia działek:

łącznie - ok. 22 280 m² jednak bilansować należy 21 993 m², ponieważ północno zachodnia część terenu jest przeznaczona w planie miejscowym pod drogę

Funkcja

W otoczeniu działki występuje sporadycznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.

Ustalenia MPZP

Typ zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, budynki gospodarcze i garaże, jako zabudowa uzupełniająca

Dopuszcza się także usługi mające na celu obsługę zabudowy mieszkaniowej: handel detaliczny, działalność biurowa, projektowa, lokalne usługi

Powierzchnia zabudowy:

maks. 35% (350 m² dla działki o pow. 1000 m²)

Powierzchnia biologicznie czynna:

min. 60% (600 m² dla działki o pow. 1000 m²)

Wysokość zabudowy:

maks. 10 m - budynki mieszkalne jednorodzinne

maks. 6 m - budynki gospodarcze i garaże

Typ i kąt spadku dachu:

Dachy spadziste o kącie nachylenia połaci do 30-45 st.

Intensywność zabudowy:

0,01-0,3 (10-300 m² pow. całkowitej dla działki o pow. 1000 m²)

Potrzeby parkingowe:

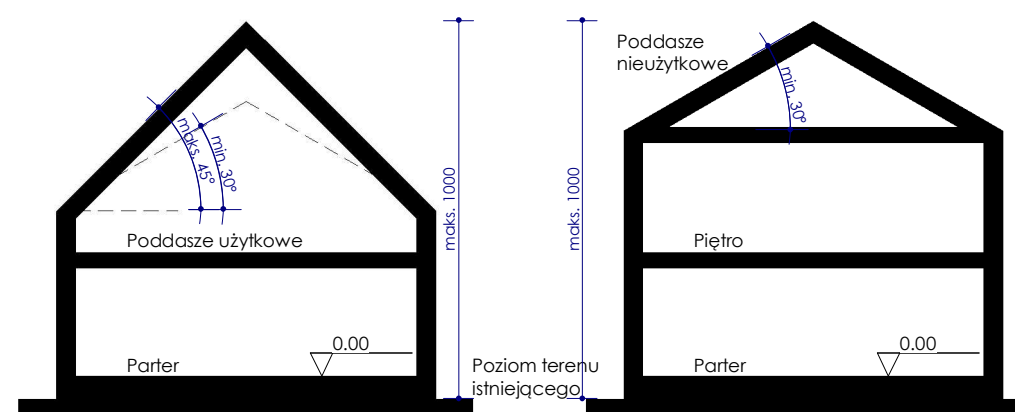
2 m.p. / 1 lokal mieszkalny

Inne ustalenia:

Powierzchnia nowo utworzonej działki - min. 1000 m²

Istotne informacje, uzgodnienia, dokumenty wymagane do uzyskania:

1. Obszar położony w Bolimowsko Radziejewickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu
2. Obszar porolny. Jest więc prawdopodobieństwo, że został zmeliorowany - uzgodnienie planu zagospodarowania z wodami polskimi (jeżeli nie ma kolizji) lub pozwolenie na przebudowę drenaży w przypadku kolizji



A8 Architektura
PIOTR LEWANDOWSKI

ul. Osmańczyka 10/112, 01-494 Warszawa
tel.: 22 746 16 06, www.a8architektura.pl

TEMAT: Analiza chłonności działek

ADRES: ul. Żalanej Łąki, Budy Józefowskie, obręb 0004, j.ew. 143804_2
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Piotr Lewandowski MA/035/07

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jacek Jurkiewicz MA/098/19

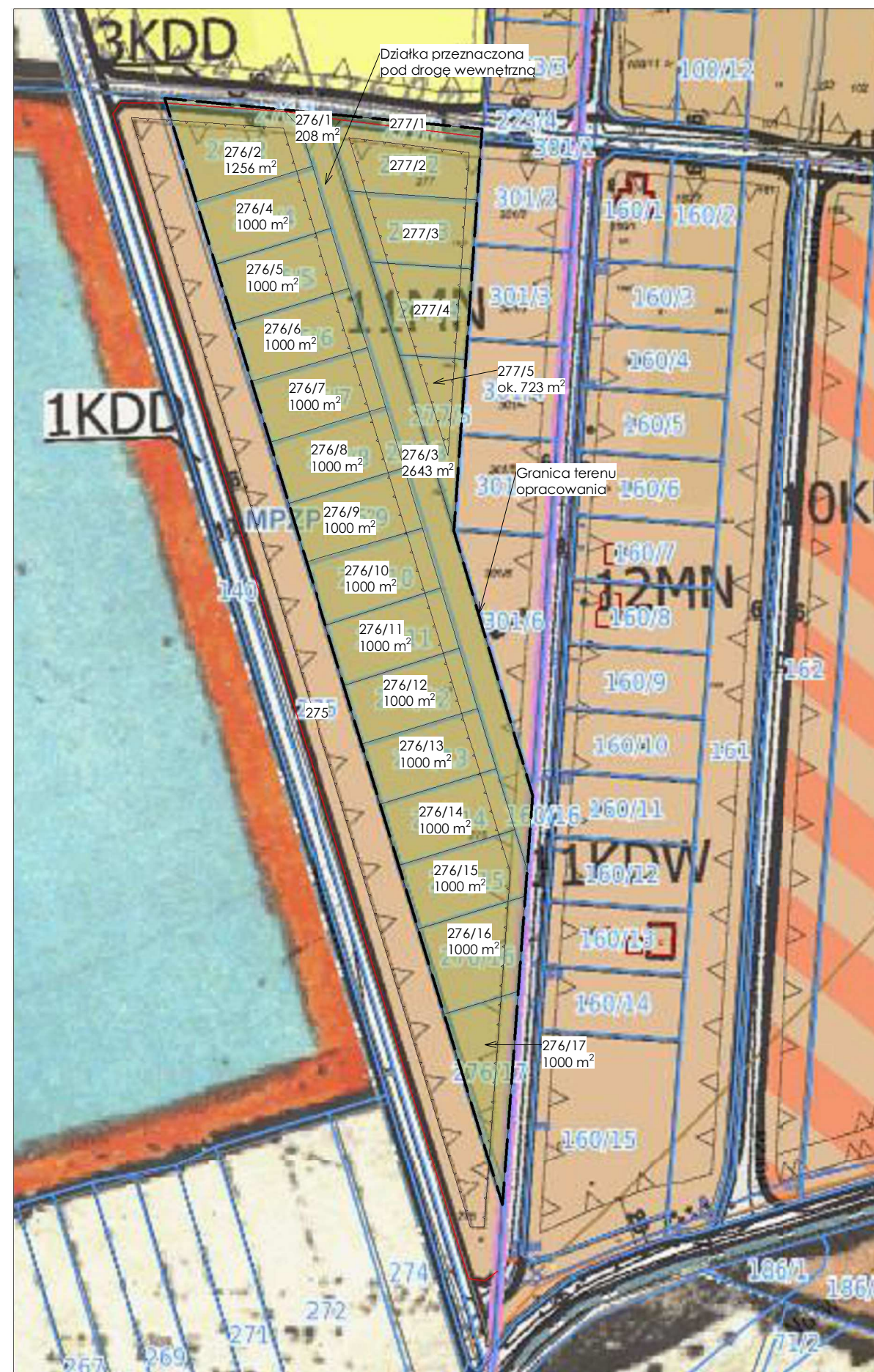
TYTUŁ: Uwarunkowania

SKALA: 1:2000

SPECJALNOŚĆ: Architektura

FAZA: Analiza

DATA: 1 lipca 2022



Uchwała nr XIV/61/2015
z dnia 18 września 2015 r.
w sprawie MPZP gminy Radziejowice

źródło

1. Wypis z MPZP

2. <https://radziejowice.e-mapa.net/>
dostęp: 2022-06-23

A8 Architektura
PIOTR LEWANDOWSKI

ul. Osmańczyka 10/112, 01-494 Warszawa
tel.: 22 746 16 06, www.a8architektura.pl

TEMAT: Analiza chłonności działek

ADRES: ul. Zalaney Łąki, Budy Józefowskie, obręb 0004, j.ew. 143804_2
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Piotr Lewandowski MA/035/07

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jacek Jurkiewicz MA/098/19

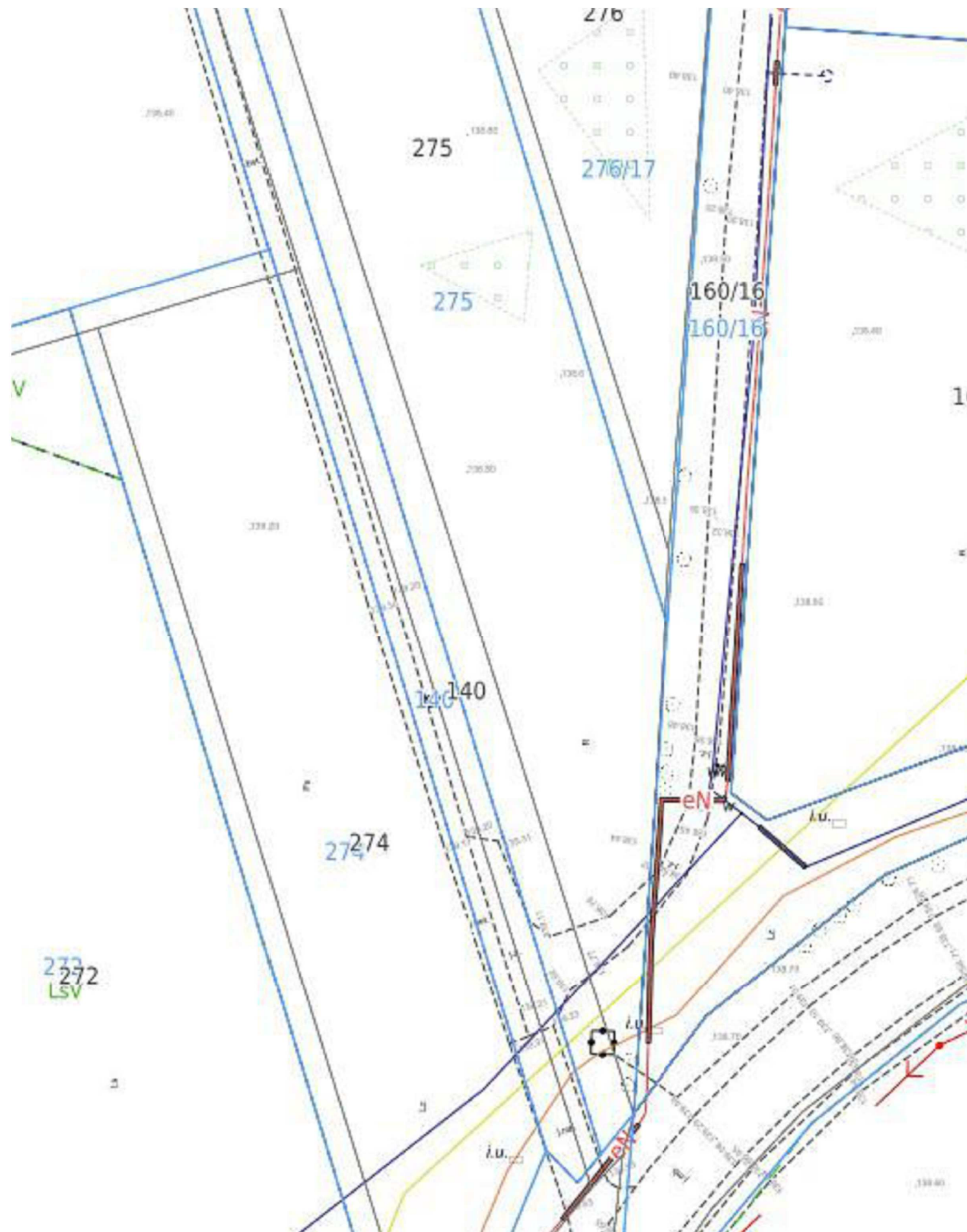
TYTUŁ: Działki na MPZP

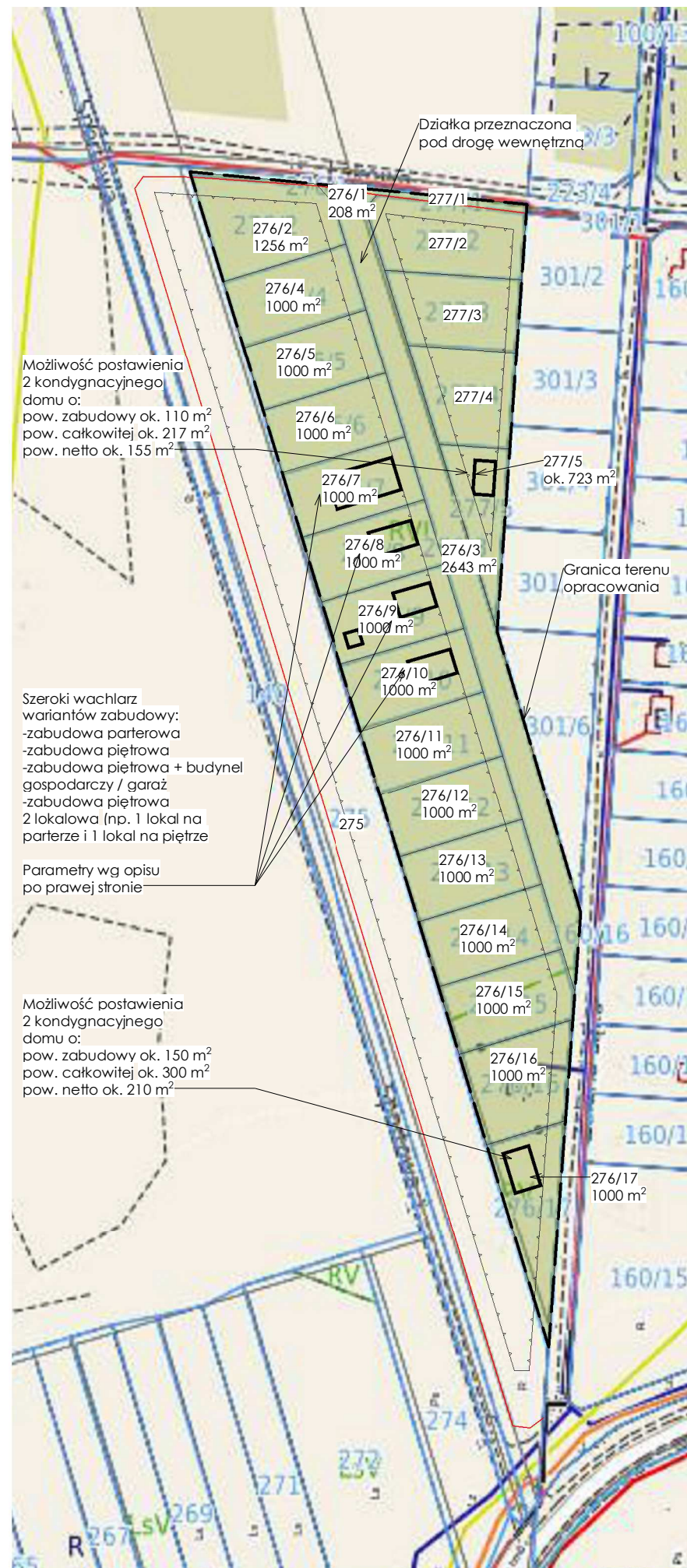
SKALA: 1 : 2000

SPECJALNOŚĆ: Architektura

FAZA: Analiza

DATA: 1 lipca 2022





Opis zabudowy

Typ zabudowy:

Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.

Pow. nowo utworzonej działki:

min. 1000 m²

Wysokość zabudowy:

10 m

Typ i kąt spadku dachu:

Dachy spadziste o spadku 30-45 st.

Miejsca postojowe:

2 m.p. / 1 lokal mieszkalny

Pow. zabudowy:

Maks. 35% wg MPZP jednak ze względu na intensywność zabudowy (0,3) nie może przekroczyć 30% - 300 m² na jednej działce o pow. 1000 m²

Pow. biologicznie czynna

Min. 60% - 600 m² na jednej działce o pow. 1000 m²

Pow. całkowita (po obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji):

maks. 300 m² na jednej działce o pow. 1000 m²

Intensywność zabudowy (stosunek pow. całkowitej do pow. działki)

0,01-0,3

Pow. netto (powierzchnia wszystkich pomieszczeń):

maks. ok. 230 m²

Wnioski:

- Intensywność zabudowy jest tym wskaźnikiem planu, który określa maksymalne możliwości zabudowy. Przy korzystnym podziale terenu na działki o powierzchni 1000 m² każda możemy wybudować dom o pow. całkowitej maks. 300 m². Daje to pow. netto do 230 m². Możliwe jest także wybudowanie nieco mniejszego domu i dostawienie obok wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego w taki sposób, aby łączna powierzchnia całkowita budynków nie przekroczyła 300 m². Powyższe informacje dotyczą prostokątnych działek.
- W przypadku działki 277/5 o mniejszej powierzchni powierzchnia całkowita domu nie może przekroczyć 30% powierzchni działki - czyli 217 m². Pozwoli to na wykonanie domu wolnostojącego o powierzchni netto około 155 m² przy założeniu budynku o zwartej zabudowie. Należy także wziąć pod uwagę nieregularny kształt działki.
- W przypadku działki 276/16 powierzchnia całkowita domu nie może przekroczyć 30% powierzchni działki - czyli 300 m². Pozwoli to na wykonanie domu wolnostojącego o powierzchni netto około 150 m². Dom ten jednak musi mieć zwartą zabudowę. Ograniczeniem są bowiem gabaryty domu wynikające z konieczności spełnienia odległości od granic działki.
- Możliwa jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Z racji określenia minimalnej powierzchni nowo utworzonej działki przyjmujemy, że na jednej działce może znajdować się jeden budynek wolnostojący. Plan nie precyzuje ilości lokali w budynku, więc możliwe jest wykonanie domu 2 lokalowego (nie mylić z zabudową bliźniaczą). W takim przypadku zalecana jest wcześniejsza konsultacja z urzędem.

UWAGI KOŃCOWE:

- Przed przystąpieniem do prac projektowych zaleca się konsultację z naczelnikiem stosownego urzędu w celu ustalenia stanowiska w sprawie ilości lokali w budynku mieszkalnym.
- Przed przystąpieniem do prac projektowych nad koncepcją zaleca się wykonanie wizji lokalnej.
- Analiza została wykonana na podstawie materiałów dostępnych w internecie, na podstawie wypisu z MPZP oraz na podstawie mapy zasadniczej.

A8 Architektura
PIOTR LEWANDOWSKI

ul.Osmańczyka 10/112, 01-494 Warszawa
tel.: 22 746 16 06, www.a8architektura.pl

TEMAT: Analiza chłonności działek

ADRES: ul. Żalanej Łąki, Budy Józefowskie, obręb 0004, j.ew. 143804_2
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Piotr Lewandowski MA/035/07

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jacek Jurkiewicz MA/098/19

TYTUŁ: Proponowana zabudowa

SKALA: 1 : 2000

SPECJALNOŚĆ: Architektura

FAZA: Analiza

DATA: 1 lipca 2022

Możliwość postawienia
2 kondygnacyjnego
domu o:
pow. zabudowy ok. 150 m²
pow. całkowitej ok. 300 m²
pow. netto ok. 210 m²

276/17
ok. 1000 m²

276/17

RV



A8 Architektura
PIOTR LEWANDOWSKI

ul. Osmańczyka 10/112, 01-494 Warszawa
tel.: 22 746 16 06, www.a8architektura.pl

TEMAT: Analiza chłonności działek

ADRES: ul. Zalanej Łąki, Budy Józefowskie, obręb
0004, j.ew. 143804_2

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Piotr Lewandowski MA/035/07

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jacek Jurkiewicz MA/098/19

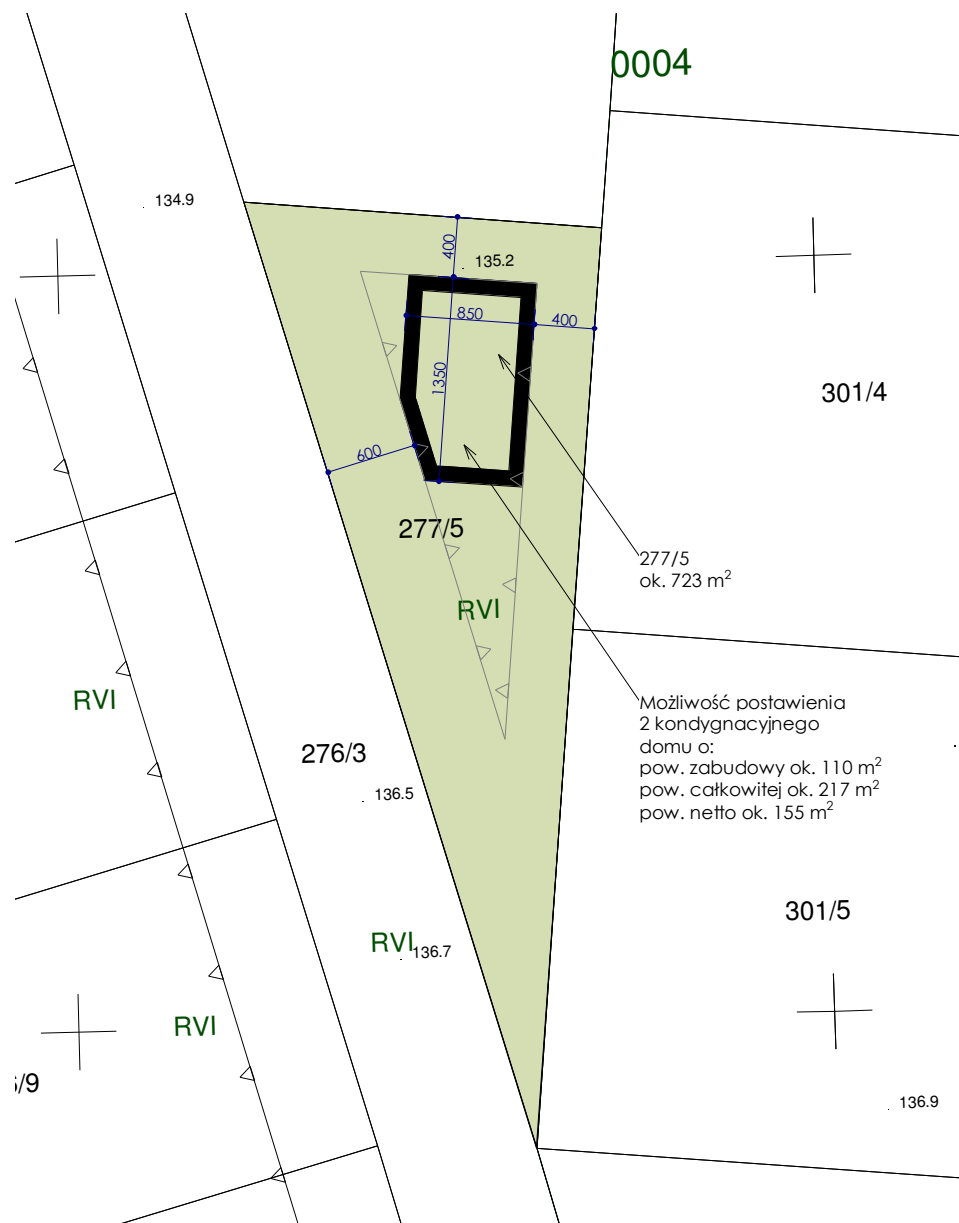
TYTUŁ: Możliwość zabudowy działki
nr 276/17

SKALA: 1 : 500

SPECJALNOŚĆ: Architektura

FAZA: Analiza

DATA: 1 lipca 2022



A8 Architektura
PIOTR LEWANDOWSKI

ul. Osmańczyka 10/112, 01-494 Warszawa
tel.: 22 746 16 06, www.a8architektura.pl

TEMAT: Analiza chłonności działek

ADRES: ul. Zalanej Łąki, Budy Józefowskie, obręb 0004, j.ew. 143804_2

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Piotr Lewandowski MA/035/07

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jacek Jurkiewicz MA/098/19

TYTUŁ: **Możliwość zabudowy działki 277/5**

SKALA: 1 : 500

SPECJALNOŚĆ: Architektura

FAZA: Analiza

DATA: 1 lipca 2022