



Analiza możliwości zagospodarowania terenu w oparciu o MPZP / zapraszamy

Szanowni Państwo,

Zapraszamy do zapoznania się z przygotowaną analizą możliwości inwestycyjnych dla działki zlokalizowanej w miejscowości Kręczki w gminie Ożarów Mazowiecki. Niniejsza analiza została wykonana w oparciu o obowiązujący plan zagospodarowania dla przedmiotowego terenu tj. Uchwały nr 24/02 rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz istniejącego podziału geodezyjnego na nieruchomości.

Wspomniana regulacja urbanistyczna na analizowanej działce zakłada w przeważającej części zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wariantach budynków wolnostojących oraz w ograniczonym udziale w zabudowie szeregowej. Urbaniści przewidzieli również możliwość realizacji funkcji usługowej, na której mogą zostać zrealizowane budynki wraz z konieczną infrastrukturą dla popularnych w Polsce sieci dyskontów spożywczych. Jako alternatywne rozwiązania przedstawiona została możliwość wybudowania mniejszych jednostek usługowych, idealnych pod takie funkcje jak fitness, fryzjer czy też mini market spożywczy.

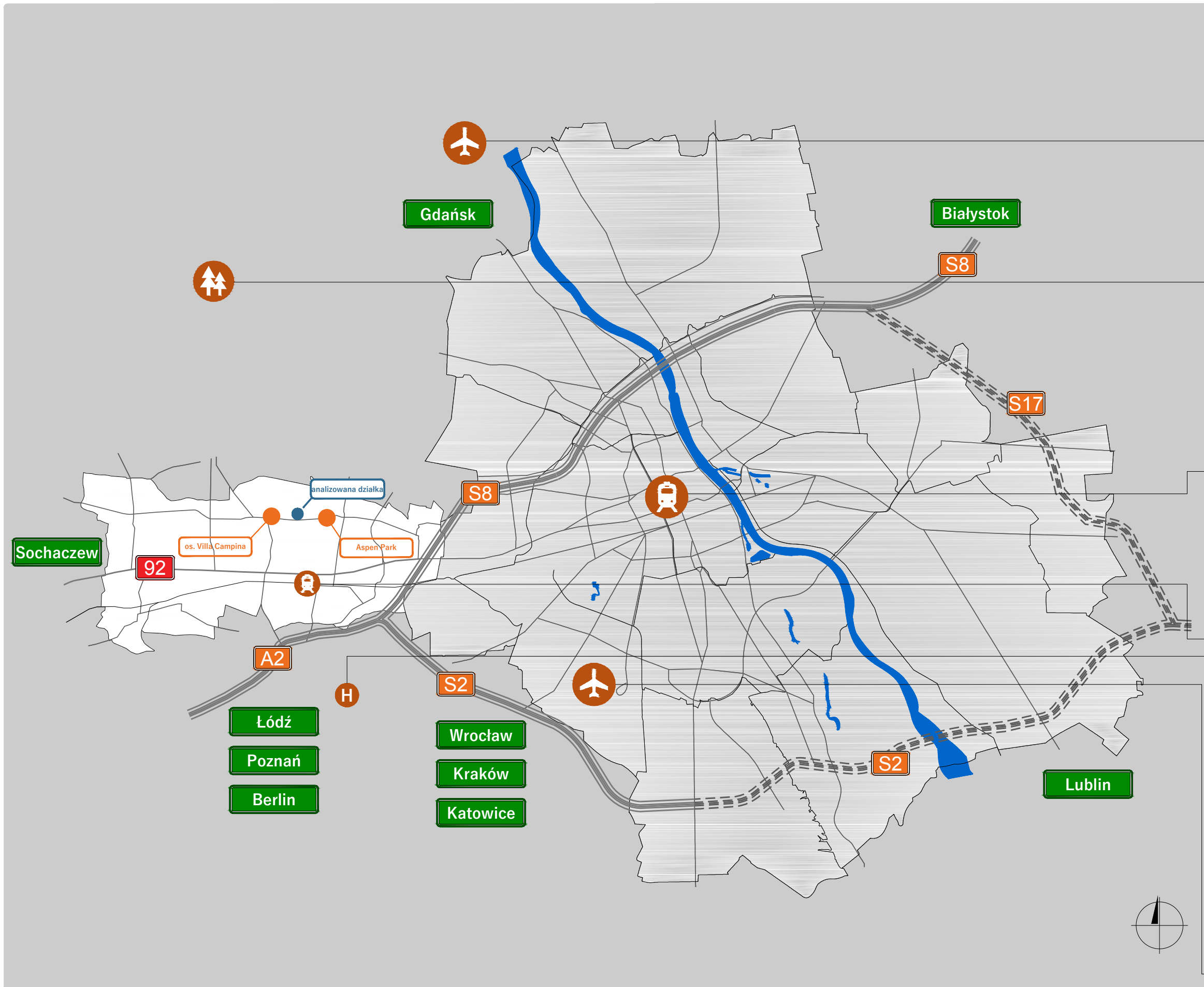
W analizie dokonano również weryfikacji wprowadzonego podziału geodezyjnego. Dla części działek zaproponowano możliwość modyfikacji, która umożliwiłaby efektywniejsze wykorzystanie terenu. Ponadto w części końcowej została zaprezentowana propozycja rozwiązania funkcjonalnego zabudowy jednorodzinnej, zarówno w wariantach obiektu wolnostojącego jak i zabudowy szeregowej.

Całość analizy wzbogaciliśmy o trójwymiarowe widoki urbanistyczne, które mają Państwu pomóc w analizie całości zagospodarowanego terenu inwestycyjnego.

*Z poważaniem
Zespół architektów GCK*



OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH Z USŁUGAMI - KRĘCZKI



lotnisko modlin



Kampinowski Park Narodowy



centrum /
dworzec pkp



dworzec pkp
ożarów mazowiecki

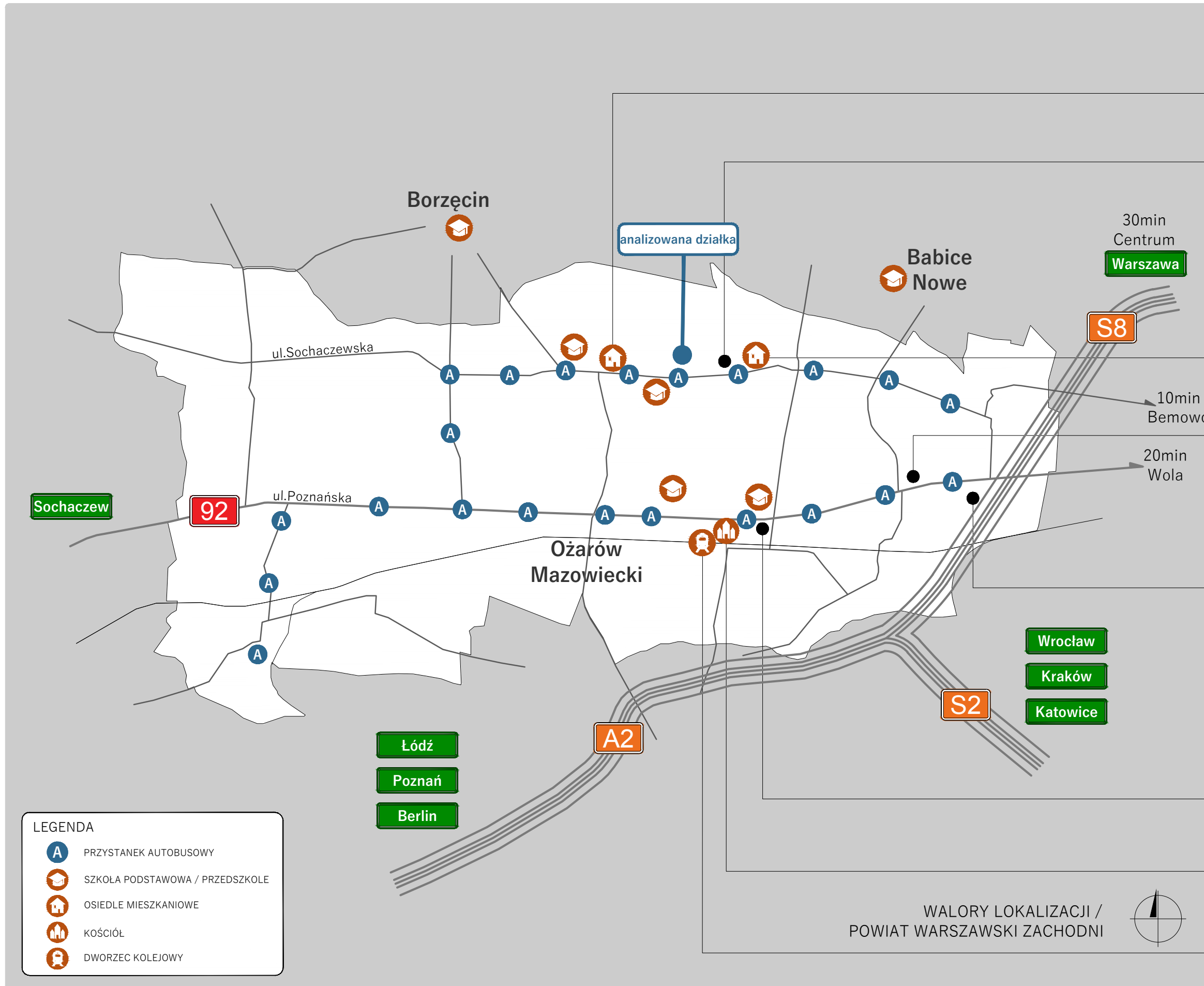


centrum handlowe
janki / IKEA



lotnisko okęcie





LEGENDA

- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
- SZKOŁA PODSTAWOWA / PRZEDSZKOLE
- OSIEDLE MIESZKANIOWE
- KOŚCIÓŁ
- DWORZEC KOLEJOWY

osiedle Villa Campina



hala widowiskowo-sportowa



Aspen Park



10min Bemowo

giełda Bronisze



flyspot



MCC Mazurkas



kościół Sanktuarium Miłosierdzia Bożego

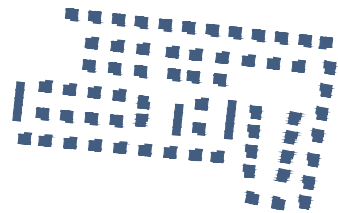


dworzec pkk Ożarów Mazowiecki



WALORY LOKALIZACJI /
POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI





Zbiorczy bilans terenu

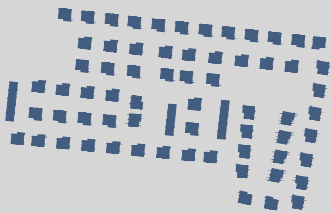
	Powierzchnia PUS [m²]	Powierzchnia całkowita naziemna (PC) [m²]	Ilość kondygnacji naziemnych [szt]	Ilość wydzielonych działek (zab. mieszk.) [szt]	Pow. działek (PD) [m²]	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia biologicznie czynna [m²]
Osiedle domów jednorodzinnych	27 332	30 435	2	79	71 238,07	15 315	52 238,07
zab. mieszk. jednorodzinna M - bud. wolnostojące	24 952	27 495	2	65	65 763,98	13 845	48 863,98
zab. mieszk. jednorodzinna M - bud. szeregowe	2 380	2 940	2	14	5 474,09	1 470	3 374,09
teren usług z parkingiem U/KP	1 669	1 851	1	1	5 066	1 851	1 015
teren oczyszczalni ścieków NO (teren wyłączony z opracowania)	-	-	-	-	6 668	-	-

Efektywność

	Ilość budynków [szt]	Efektywność zabudowy PUM / PC	Średnia wielkość domu [m2]	Intensywność zabudowy PC / PD	Średnia wielkość działki [m2]	Ilość miejsc post. w garażu [szt]	Ilość miejsc post. w terenie [szt]
Zabudowa mieszkaniowa	79	0,80	345,96	0,43	901,74	130	158
Budynki jednorodzinne wolnostojące	65	0,82	383,86	0,41	1 011	130	130*
Segmenty w zabudowie szeregowej	14	0,78	169,88	0,53	391	-	28

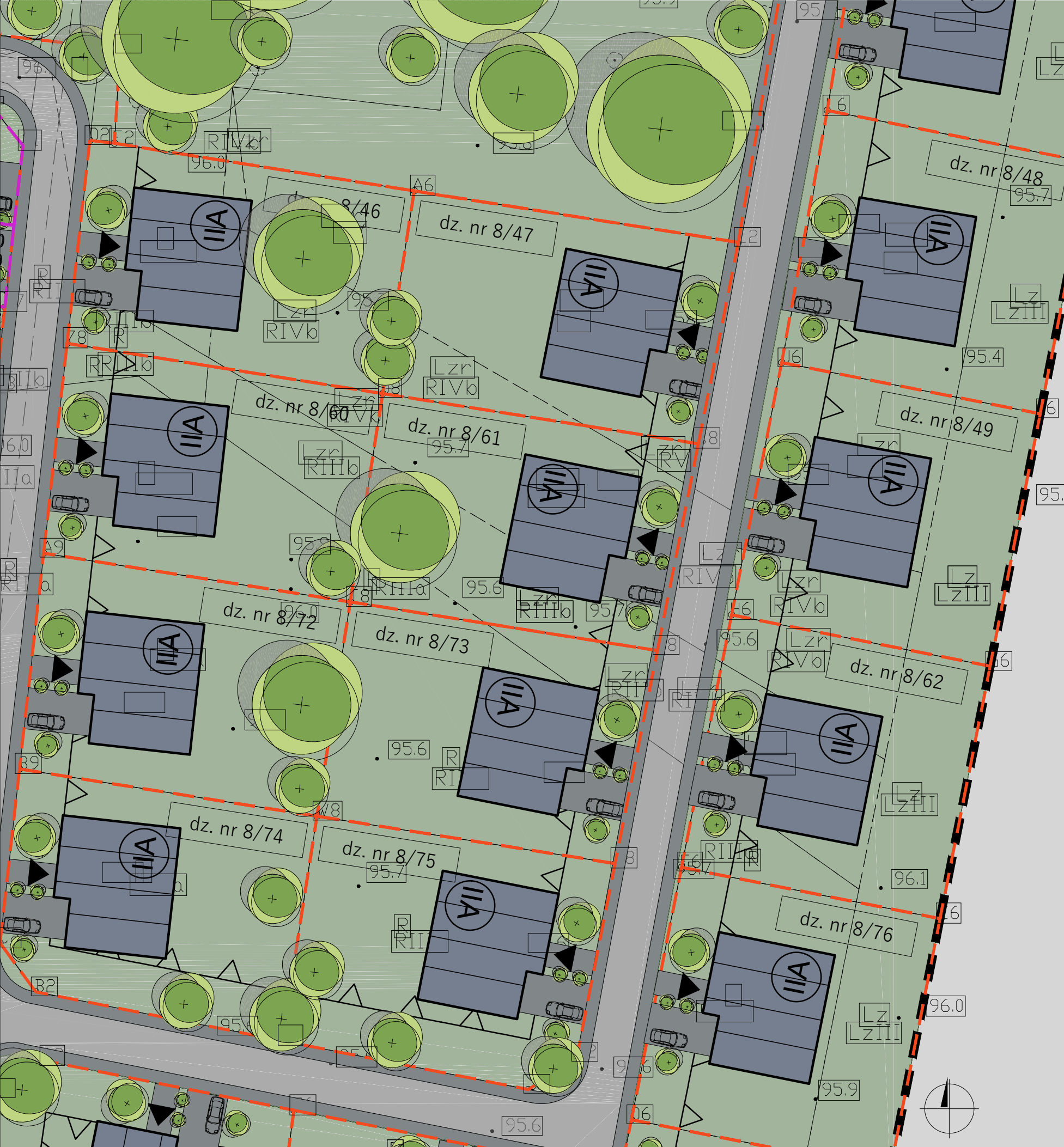
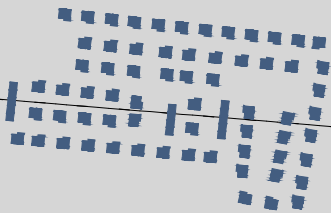




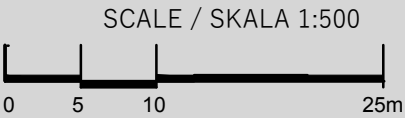


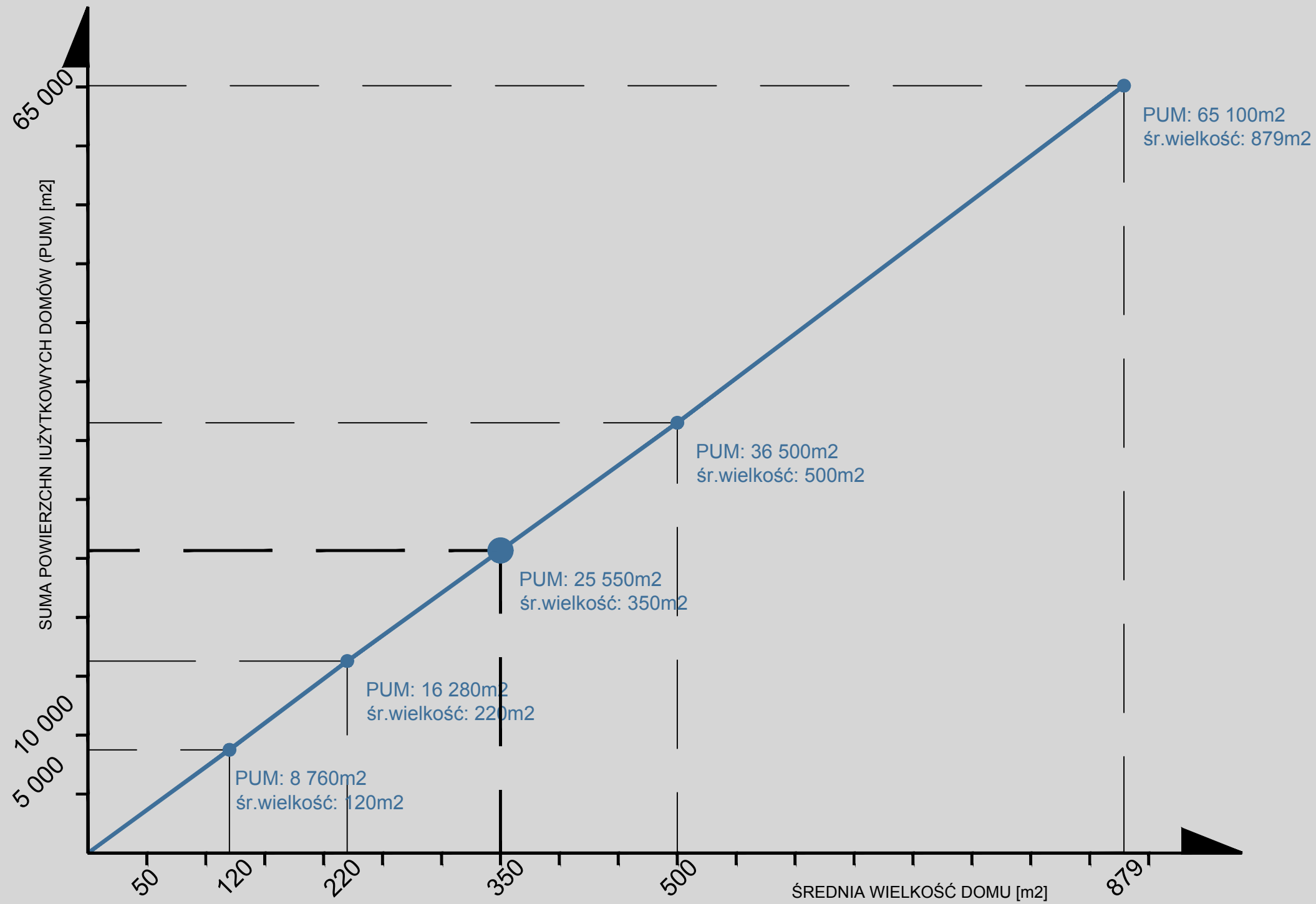
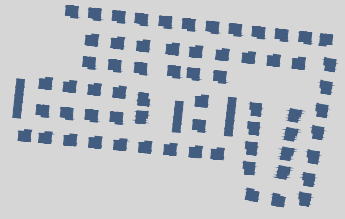
USTALENIA MPZP - teren U/KP	
Max. ilość kondygnacji nadziemnych / max number of ground storeys	2 [szt]
Max. wysokość budynku / max height of building	- [m]
Max. powierzchnia zabudowy / max built-up area	- [m]
Wskaźnik parkingowy/ parking coefficient	30 / 1000m ² p.uż [mp]
Max. intensywność zabudowy/ max development capacity rare	-
Min. procent pow. biol. czynnej/ min % of biologically active surface na gruncie rodzimym	20 [%]
Powierzchnia działki (łącznie) / plot area	5 066 [m ²]
Pow. biologicznie czynna/ biologically active surface	1 015 [m ²]
ANALIZA CHŁONNOŚCI- usługa wielkopowierzchniowa- WARIANT 1	
Powierzchnia zabudowy/ development space	1 851 [m ²]
Ilość budynków/ number of buildings	1 [szt]
Ilość kondygnacji nadziemnych/ number of ground storeys	1 [szt]
Wysokość budynku /height of building	6 [m]
Pc - kondygnacje nadziemne / total overground area	1 851 [m ²]
Powierzchnia GLA	1 669 [m ²]
Ilość miejsc postojowych/ number of parking places	58 [szt]
ANALIZA CHŁONNOŚCI- usługi - WARIANT 2- 4 BUDYNKI	
Powierzchnia zabudowy/ development space	1 600 [m ²]
Ilość budynków/ number of buildings	4 [szt]
Ilość kondygnacji nadziemnych/ number of ground storeys	2 [szt]
Wysokość budynku /height of building	8 [m]
Pc - kondygnacje nadziemne / total overground area	2 100 [m ²]
Powierzchnia GLA	1 932* [m ²]
*25% pow. GLA na 2 kondygnacji - pom. administracyjne	
Ilość miejsc postojowych/ number of parking places	58 [szt]





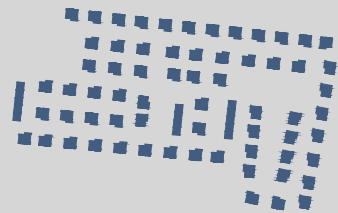
USTALENIA MPZP - teren M	
Max. ilość kondygnacji nadziemnych / max number of ground storeys	3 [szt]
Max. wysokość budynku / max height of building	- [m]
Max. powierzchnia zabudowy / max built-up area	- [m]
Wskaźnik parkingowy/ parking coefficient	2 [mp/dz]
Max. intensywność zabudowy/ max development capacity rare	-
Min. procent pow. biol. czynnej/ min percent of biologically active surface na gruncie rodzimym	50 [%]
ANALIZA CHŁONNOŚCI	
Powierzchnia działki (łącznie) / plot area	71 238,07 [m²]
Powierzchnia zabudowy/ development space	15 315 [m²]
Pow. biologicznie czynna/ biologically active surface	52 238,07 [m²]
Ilość budynków/ number of buildings	79 [szt]
Ilość kondygnacji nadziemnych/ number of ground storeys	2 [szt]
Wysokość budynku /height of building	10 [m]
Pc - kondygnacje nadziemne / total overground area	30 435 [m²]
Powierzchnia sprzedażna PS	
27 332 [m²]	
Ilość miejsc postojowych/ number of parking places	158 [szt]
Garaż	130 [szt]
Miejsca w terenie	28 [szt]





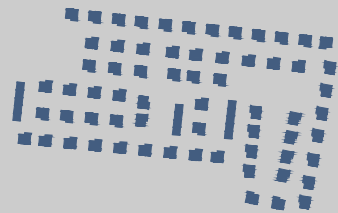
* dane dla 73 działek, o funkcji M- mieszkalnej z 9 działkami z zabudowie szeregowej oraz 65 działkami z budynkami jednorodzinnymi jednolokalowymi

** przyjęto obliczeniowy współczynnik efektywności na poziomie 0,7



NR. DZIAŁKI		POW. [m2]	POW. biol. czynna [m2]	TYP BUDYNKU	PUM [m2]
dz. nr 8/4		999.04	739.04	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/5		978.99	718.99	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/6		1020.99	760.99	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/7		970.64	710.64	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/8		1029.07	769.07	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/9		999.85	739.85	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/10		1021.66	761.66	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/11		978.41	718.41	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/12		999.55	739.55	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/13		986.28	726.28	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/14		1030.71	770.71	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/15		1405.26	1145.26	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/16		970.56	710.56	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/17		969.85	709.85	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/18		1003.27	743.27	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/19		996.02	736.02	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/20		1005.27	745.27	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/21		992.01	732.01	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/22		999.67	739.67	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/23		995.88	735.88	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/24		995.88	735.88	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/25		1125.83	865.83	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/26		969.91	709.91	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/27		969.93	709.93	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/28		1000.04	740.04	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/29		970.02	710.02	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/30		969.97	709.97	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/31		953.47	693.47	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/33		999.57	739.57	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/34B	608.01	dz. nr 8/34 893.19	458.01	segment	169,68
dz. nr 8/34A	285.12		135.12	segment	169,68
dz. nr 8/35		300.16	150.16	segment	169,68
dz. nr 8/36		997.05	737.05	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/37		992.89	732.89	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/38		1001.91	741.91	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/39		1014.22	754.22	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/40		1027.86	767.86	wolnostojący	383,86
dz. nr 8/42		614.92	464.92	segment	169,68
dz. nr 8/43		1000.00	740.00	wolnostojący	383,86

PODZIAŁ	dz. nr 8/44B	450.71	dz. nr 8/44 764.42	300.71	segment	169,68
	dz. nr 8/44A	313.82		163.82	segment	169,68
	dz. nr 8/45		313.98	163.98	segment	169,68
PODZIAŁ	dz. nr 8/46		979.13	719.13	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/47		979.21	719.21	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/48		1003.35	743.35	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/49		999.62	739.62	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/50A	292.83	dz. nr 8/50 874.23	142.83	segment	169,68
	dz. nr 8/50B	581.67		431.67	segment	169,68
PODZIAŁ	dz. nr 8/51		999.90	739.90	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/52		999.76	739.76	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/53		999.93	739.93	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/54		993.25	733.25	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/55		1148.37	888.37	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/56		300.29	150.29	segment	169,68
PODZIAŁ	dz. nr 8/57A	299.97	dz. nr 8/57 666.55	149.97	segment	169,68
	dz. nr 8/57B	366.51		216.51	segment	169,68
	dz. nr 8/58	999.77		739.77	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/59A	313.82	dz. nr 8/59 746.73	163.82	segment	169,68
	dz. nr 8/59B	432.81		282.81	segment	169,68
	dz. nr 8/60		979.02	719.02	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/61		979.88	719.88	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/62		1000.07	740.07	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/63		1348.47	1088.47	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/64		999.60	739.60	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/65		999.87	739.87	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/66		999.97	739.97	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/67		1004.57	744.57	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/68		995.18	735.18	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/69		998.94	738.94	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/70		1002.77	742.77	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/71		999.76	739.76	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/72		977.77	717.77	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/73		979.89	719.89	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/74		955.84	695.84	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/75		1007.31	747.31	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/76		999.74	739.74	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/77		1062.37	802.37	wolnostojący	383,86
	dz. nr 8/78		1029.03	769.03	wolnostojący	383,86
PODZIAŁ	dz. nr 8/79		1000.84	740.84	wolnostojący	383,86



TYP B

TYP C



PARTER - TYP C

1 korytarz	11,70
2 pokój z kuchnią	47,88
3 łazienka	4,40
4 gabinet	17,70
5 pom. gospodarcze	3,32

PIĘTRO - TYP C

6 korytarz	13,12
7 sypialnia	13,59
8 sypialnia	23,17
9 sypialnia	15,40
10 garderoba	5,72
11 łazienka	5,09
12 łazienka	8,55

POWIERZCHNIA 169,64

+OGRÓD min. 150m2

PARTER - TYP B

1 korytarz	10,45
2 pokój z kuchnią	47,88
3 łazienka	4,40
4 gabinet	17,70
5 pom. gospodarcze	4,61

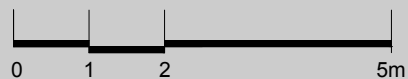
PIĘTRO - TYP B

6 korytarz	13,12
7 sypialnia	13,59
8 sypialnia	23,17
9 sypialnia	15,40
10 garderoba	5,72
11 łazienka	5,09
12 łazienka	8,55

POWIERZCHNIA 169,68

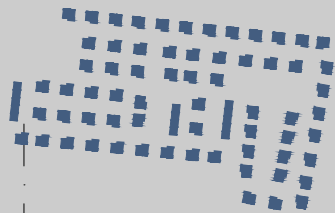
+OGRÓD min. 150m2

SCALE / SKALA 1:100



segmenty w zabudowie szeregowej





PARTER

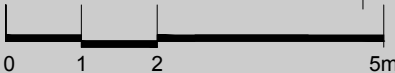
1	przedsionek	6,23
2	kuchnia z jadalnią	42,93
3	pokój dzienny	51,04
4	toaleta	3,54
5	pom.gosp.	4,37
6	garaż	25,07
7	przedsionek	8,73
8	toaleta	3,51
9	zaplecze	3,78
10	biuro	25,04

PIĘTRO

11	korytarz	25,59
12	sypialnia 1	32,91
13	łazienka	11,50
14	sypialnia 2	21,54
15	łazienka	4,96
16	garderoba	4,62
17	sypialnia 3	28,85
18	łazienka	4,15
19	garderoba	5,50
20	sypialnia 4	21,54
21	łazienka	6,74
22	garderoba	5,86
+ ANTRESOLA		35,86

POWIERZCHNIA 383,86

SCALE / SKALA 1:100



dom jednorodzinny z wydzielonym biurem



OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH Z USŁUGAMI - KRĘCZKI



OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH Z USŁUGAMI - KRĘCZKI



dziękujemy / thank you