

## Podstawa opracowania

Podstawą niniejszego opracowania są:

- ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- kopia mapy zasadniczej;
- ustalenia z Inwestorem;
- przeprowadzona wizja w terenie.

## Określenie przedmiotu inwestycji

Przedmiotem planowanej inwestycji jest budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Willowej w Otwocku. Zadanie składa się z trzech budynków wielorodzinnych, garażu podziemnego wielostanowiskowego na samochody osobowe oraz z komórkami lokatorskimi a także z zewnętrznych miejsc parkingowych, altany śmietnikowej, stacji transformatorowej, dojazdów, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych.

## Lokalizacja inwestycji

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obrębie 98 pomiędzy ulicą Willową i ulicą Stefana Żeromskiego w Otwocku, w powiecie otwockim. Teren usytuowany w pobliżu ulicy Warszawskiej oraz projektowanego tunelu drogowego pod linią kolejową w ciągu ulicy Generała Juliana Filipowicza i ulicy Stefana Żeromskiego łączącej centrum miasta z Wólką Młodzką i poprzez trasę nr S17 z Warszawą. Nieruchomość leży w centralnej części miasta, po wschodniej stronie trasy kolejowej Warszawa - Lublin. Wokół występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna a także istotne obiekty użyteczności publicznej. Wśród nich najważniejsze to:

- Szkoła podstawowa nr 3 im. Tomasza Morusa przy ul. Tadeusza Kościuszki 28;
- Szpital Specjalistyczny MSWiA przy ul. Bolesława Prusa 1/3;
- Kościół pw. Ducha Świętego przy ul. Stefana Żeromskiego 6;
- Zespół Szkół Ekonomiczno-Gastronomicznych przy ul. Marii Konopnickiej 3;
- Powiatowy Młodzieżowy Dom Kultury przy ul. Józefa Poniatowskiego 10;
- d. Pensjonta Abrama Gurewicza przy ul. Armii Krajowej 8 (obecnie trwa budowa kliniki ortopedycznej i medycyny estetycznej);
- Przedszkole Miejskie nr 16 przy ul. Karczewskiej 27A;
- Liceum Ogólnokształcące nr 1 im. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego przy ul. Generała Juliana Filipowicza 9;
- Urząd Miasta Otwocka przy ul. Armii Krajowej 5;
- Amatorski Teatr Miejski im. Stefana Jaracza przy ul. Armii Krajowej 4;

Niedaleko znajdują się również atrakcyjne przyrodniczo zalesione tereny Śródborowa i Soplicowa możliwe do wykorzystania w celach rekreacyjno-wypoczynkowych.

## Opis istniejącego zagospodarowania działki i terenów sąsiednich

### Ukształtowanie terenu i istniejąca zabudowa

Obszar inwestycji o łącznej powierzchni 7075 m<sup>2</sup> jest niezabudowany i nieogrodzony. Teren płaski, lekko opadający w kierunku południowo-zachodnim. Od północnego-zachodu przy ul. Willowej 6 znajduje się zabytkowy drewniany dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny. Od północnego-wschodu teren graniczy z budynkiem usługowym oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Od południowego-wschodu teren graniczy z ulicą Stefana Żeromskiego. Po drugiej stronie ulicy rozciąga się zalesiony rejon, na którym

zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek mieszkalny wielorodzinny. Od południowego-zachodu działka sąsiaduje również z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz wielorodzinnym, które są usytuowane przy ul. Warszawskiej. Po drugiej stronie ulicy znajdują się tory kolejowe.

### Obiekty objęte ochroną konserwatorską

W najbliższym otoczeniu terenu inwestycji występują liczne drewniane budynki zbudowane w stylu „Świdermajer” objęte zróżnicowaną formą ochrony konserwatorskiej. Są to między innymi:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Willowej 6
- Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Tadeusza Kościuszki 32
- Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Tadeusza Kościuszki 39
- Budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Stefana Żeromskiego 2
- Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Warszawskiej 41
- Budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Warszawskiej 43
- d. Pensjonta Abrama Gurewicza przy ul. Armii Krajowej 8

Nowoprojektowane budynki nawiązują do stylu sąsiedniej zabudowy. Forma, proporcje elewacji i detal sprawiają, że obiekty wpisują się w otoczenie i otwocki sosnowy krajobraz. W bezpośredniej bliskości z planowanym osiedlem jest budynek przy ul. Willowej 6, który w perspektywie zamyka optycznie wnętrze dziedzińca osiedlowego. Jego tylna elewacja, od strony ulicy Stefa Żeromskiego, dotąd niewidoczna, będzie wyeksponowana na widok mieszkańców. Frontowa zaś elewacja od strony ulicy Willowej, z uwagi na jej wysokość i usytuowanie prawie w granicy pasa drogowego nadal będzie dominowała. Nowo projektowane budynki ustawione smukłymi szczytami w głębi kwartału nie będą głównym elementem a raczej uzupełnieniem całej kompozycji.

### Infrastruktura techniczna

Przedmiotowy teren obecnie jest nieużytkowany, ale częściowo uzbrojony. Doprowadzone są przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i telefoniczne. W przylegających do tego obszaru ulicach znajduje się pełna sieć uzbrojenia technicznego, z których w momencie budowy inwestycji można szybko skorzystać, podłączając brakujące przyłącza lub rozbudowując istniejące, które są niewystarczające. W ulicy Willowej i Stefa Żeromskiego jest: sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć telefoniczna, sieć gazowa i energetyczna.

### Obsługa komunikacyjna

Poprzez istniejący układ drogowy teren inwestycji jest dobrze skomunikowany z pozostałymi dzielnicami Otwocka i w niedalekiej przyszłości poprzez ekspresową trasę S17, która jest w trakcie budowy, także bezpośrednio z Warszawą. W pobliżu ponadto znajduje się przystanek autobusowy i dworzec PKP. Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi gminnej ulicy Willowej i do drogi powiatowej ulicy Stefana Żeromskiego. Obecnie wjazd na nieruchomość możliwy jest od strony ulicy Willowej. Inwestor jednak posiada też zezwolenia na budowę zjazdu publicznego również od strony ulicy Stefana Żeromskiego.

### Zieleń

Na działce nr ew. 39/6, 39/7, 39/9 w obrębie 98, znajduje się kilka pojedynczych drzew oraz zakrzewienia. Brak jest skupisk zieleni wysokiej. W miarę możliwość istniejąca zieleń została zaadaptowana w projekcie.