

## **I. Wyniki analizy do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid. 451/2 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa.**

Z przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy sąsiedztwa wynika, że omawiana nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą tj. budynkami gospodarczymi. Istniejące zagospodarowanie przyległego terenu może służyć jako podstawa do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji. Możliwe jest ustalenie gabarytów dla planowanej inwestycji.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i, że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

## **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

### 1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### 2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – min. 6,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 453),
- szerokość elewacji frontowej budynku – od 10,0m do 20,0m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki – od 2,5m do 4,0m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 3,0m do 7,5m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°,
- układ połaci dachowych: dach wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do frontu działki.

### Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%
- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10%.

### 3. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

### 4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (nr ewid. dz. 453). Należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na terenie objętym wnioskiem.

5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci.
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków.
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

6. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).

7. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024r., poz. 82).

8. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na udokumentowanych złożach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

9. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.



Z up. WÓJTA  
Kierownik Referatu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami  
mgr Paweł Kołtonowicz