

I. Wyniki analizy do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr ewid. 310/1 (obręb 0008) w miejscowości Komorów 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 wraz z zabudową towarzyszącą oraz zabudowa zagrodowa. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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. Wskazane przez Inwestora parametry zabudowy wpisują się w zastany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, co zostało potwierdzone przeprowadzoną analizą terenu. 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. 206/1).

- szerokość elewacji frontowej budynku – 10,0m z tolerancją do 20,0%,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki – od 3,0m do 9,0m,

- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 6,0m do 9,0m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 45°,

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,

- kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznych granic nieruchomości.

Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%

- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 15%.

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 ona 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 publicznej gminnej (nr ewid. dz. 111/4) poprzez działki drogowe gminne (nr ewid. dz. 206/1 i 114).

Należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na terenie objętym decyzją.

5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz przyłączeniu obiektu budowlanego wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna z dnia 11.10.2023r. znak: 23-I3/WZD/TK/10237/2023.

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez Zakład Usług Komunalnych w Wieniawie z dnia 22.09.2023r. znak: ZUK.7035.53.W.2023.MJ.

- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na ścieki 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