

DECYZJA
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023r. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku

Pani Karoliny Rzeźnik, ul. Starowiejska 16, 26-432 Wieniawa

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na *budowie budynku biurowo-magazynowego na działkach nr ewid. 511, 512, 513, 514 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa oraz na działce nr ewid. 111 (obręb 0022) w miejscowości Zawady gmina Wieniawa.*

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa.

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

- linia zabudowy – min. 23,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 338),

- szerokość elewacji frontowej budynku – od 50,0m do 65,0m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki – od 7,5m do 9,5m,

- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 7,5m do 9,5m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – od 1° do 10°,

- układ połaci dachowych: dach płaski,

- kierunek elewacji frontowej – prostopadły do bocznych granic nieruchomości.

Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%

- wskaźnik powierzchni zabudowy wraz z istniejącą zabudową – do 15%.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającej przekształceniu do 6000,0m².

Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r, poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym niniejsze przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

4. 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.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej krajowej Nr 12 ul.

Kochanowskiego (nr ewid. dz. 338). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej na działkę nr ewid. 111.

Należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni wewnętrznej planowanego budynku.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci.
- zaopatrzenie w wodę – ze studni do poboru wody pitnej.
- odprowadzenie ścieków – do indywidualnej oczyszczalni ścieków.
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

a) ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

8. 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.).

9. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planowanej 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).

10. 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 złóżach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

11. 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.

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono przerywaną linią koloru czarnego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek Pani Karoliny Rzeźnik zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-magazynowego na działkach nr ewid. 511, 512, 513, 514, 111 (obręb 0018)

w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji. W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że nieruchomości na której wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej krajowej Nr 12 ul. Kochanowskiego (nr ewid. dz. 338). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej na działkę nr ewid. 111. Obszar objęty wnioskiem zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym.

Wniosek Inwestora spełnia niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przygotowawczym projektu decyzji w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono stosowną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. 2003r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 (art. 61 ust. 1) tj.

pkt1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania – nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja znajduje się wśród działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną wraz z zabudową towarzyszącą tj. budynkami gospodarczymi, zabudową zagrodową oraz usługową dostępnych z tej samej drogi publicznej. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. zabudowy usługowej. Wyznaczony teren do przeprowadzenia analizy jest wystarczający, aby określić parametry dla planowanej inwestycji.

pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej krajowej Nr 12 ul. Kochanowskiego (nr ewid. dz. 338). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej na działkę nr ewid. 111.

pkt3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji.

pkt4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1. – nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu RV, RVI (grunty orne), Lzr-RVI (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), B (tereny

mieszkaniowe). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

pkt5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

pkt6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren objęty w liniach rozgraniczających nie na znajduje się na w/w terenach.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji. Wyniki analizy umieszczono w załączniku tekstowym Nr 1. Teren analizy oznaczono na załączniku graficznym Nr 2. Załącznik tekstowy i załączniki graficzne stanowią integralne części decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:

- **pkt 2a** - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

- Postanowienie PPIS w Przysusze znak: ZNS.9027.1.185.2024 z dnia 08.07.2024r.

- **pkt 5** - marszałkiem województwa - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych;

Nieruchomość wskazana pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 413. W związku z tym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w Warszawie.

- Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 977)

„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art.106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”

- **pkt 6** - organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako R i Lzr, dlatego projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu

- Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 977)

„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art.106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”

oraz Starostą Przysuskim

- Postanowienie Starosty Przysuskiego znak: WN.6123.152.2024.MW z dnia 05.07.2024r.

- **pkt 9** - *właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego:*

Teren pod realizację projektowanej inwestycji w liniach rozgraniczających przylega do drogi krajowej nr 12 ulicy Kochanowskiego. W związku z powyższym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie

- Postanowienie GDKiA w Warszawie znak: O/WA.Z-3.4351.431.2024.ZDJ z dnia 17.07.2024r.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 przytoczonej ustawy.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działkach, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 725).
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
7. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji należy:
 - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
 - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.
 - c) przekazać dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Wieniawa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Wójta Gminy Wieniawa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Inwestorowi służy prawo wniesienia do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Wójta Gminy Wieniawa żądania wymierzenia kary w przypadku nie wydania przez Wójta Gminy Wieniawa przedmiotowej decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

Załączniki:

- załącznik tekstowy Nr 1
- załącznik graficzny Nr 1
- załącznik graficzny Nr 2

Otrzymują:

- 1/Inwestor
- 2/ Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
- 3/ a/a

Projekt decyzji przygotował:

Sebastian Nega
Upr. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym



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

I. Wyniki analizy do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-magazynowego na działkach nr ewid. 511, 512, 513, 514 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa oraz na działce nr ewid. 111 (obręb 0022) w miejscowości Zawady 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, zabudowa zagrodowa oraz usługowa. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. zabudowy usługowej. 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 usługowa.

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

- linia zabudowy – min. 23,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 338),
- szerokość elewacji frontowej budynku – od 50,0m do 65,0m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub atyki – od 7,5m do 9,5m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 7,5m do 9,5m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – od 1° do 10°,
- układ połaci dachowych: dach płaski,
- kierunek elewacji frontowej – prostopadły do bocznych granic nieruchomości.

Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%
- wskaźnik powierzchni zabudowy wraz z istniejącą zabudową – 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 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 publicznej krajowej Nr 12 ul.

Kochanowskiego (nr ewid. dz. 338). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej na działkę nr ewid. 111.

Należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni wewnętrznej budynku.

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 – ze studni do poboru wody pitnej.
- odprowadzenie ścieków – 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