

WYNIKI ANALIZY

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu
dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 195/6, obręb Wygoda, gmina Łomża.

- 1. Ustalenia dotyczące „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1);**
Nieruchomość jest niezabudowana. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze sąsiadującym z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową. Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” - działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację występującej w tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
 - 2. Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2);**
Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej ul. Kościelnej poprzez drogę wewnętrzną ul. Pogodną (dz. nr 195/2).
 - 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3);**
Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
 - 4. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4);**
Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 84), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 5. Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.**
 - 6. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych. Wójt Gminy Łomża w dniu 13 grudnia 2023 r. wydał decyzję WGP.6220.19.2023.BW o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z poddaszem użytkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Wygoda, na działce o nr ewid. 195/6 położonej w obrębie Wygoda 0039 o łącznej powierzchni 2,2921 ha Gmina Łomża”.**
 - 7. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.**
 - 8. Ustalenia końcowe dotyczące nowej zabudowy:**
 - rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - powierzchnia zabudowy – do 100m² każdy z projektowanych budynków, co stanowi maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 8,8% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
 - wysokość budynku – budynek parterowy z poddaszem użytkowym, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: 2,5-6,0 m, wysokość głównej kalenicy dachu – w granicach 6,5m-10,0m;
 - rodzaj i geometria dachu – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 30°-45°;
 - kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy do frontu działki;
 - szerokość elewacji frontowej – 10,5 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;
- Linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W wyniku analizy stwierdza się, że zostały spełnione wymogi określone w art. 61 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) dotyczące planowanego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 195/6, obręb Wygoda, gmina Łomża.

Wójt

mgr Piotr Kłys