

II. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

2.1. Stan faktyczny.

Na działkach znajduje się zabudowa kubaturowa. Budynek krytej pływalni, zjazdu, dojazdu, parkingi dla samochodów, place manewrowe, chodniki, śmietnik, zieleni urządzona, teren jest ogrodzony z bramami i furtkami. Budynek krytej pływalni w części wejściowej jest dwukondygnacyjny przekryty dachem płaskim, a w części niecki basenowej jest jedno i dwukondygnacyjny przekryty dachem łupinowym o zmiennym nachyleniu w zakresie od 1 do około 85o.

Działka na której jest planowana inwestycja, przylega do pasa drogowego komunikacji wewnętrznej i przylega do pasa drogi gminnej ul. Zielnej w której istnieje sieć infrastruktury technicznej – obsługującej istniejącą zabudowę tego obszaru. Istniejąca na działce zabudowa budynkami krytej pływalni – stwarza możliwość realizacji tego przedsięwzięcia inwestycyjnego – jako zabudowa uzupełniająca. Po stronie północnej znajduje się – pas drogowy komunikacji wewnętrznej a po stronie wschodniej znajduje się pas drogowy ul. Zielnej. Po stronie zachodniej znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, jest to budynek pięciokondygnacyjny przekryty dachem płaskim. Po stronie południowej wzdłuż ul. Zielnej znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, są to budynki murowane jedno i dwukondygnacyjne przekryte dachami stromymi dwu i czterospadowymi oraz dachami płaskimi.

2.2. Stan prawny.

Działki o nr ewid. 1500/167, 1500/170, 114/4 w obrębie 3 Sandomierz Lewobrzeżny są własnością Inwestora.

2.3. Analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania oraz cech zabudowy występujących na działkach sąsiednich.

Po stronie północnej znajduje się – pas drogowy komunikacji wewnętrznej a po stronie wschodniej znajduje się pas drogowy ul. Zielnej. Po stronie zachodniej znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, jest to budynek pięciokondygnacyjny przekryty dachem płaskim. Po stronie południowej wzdłuż ul. Zielnej znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, są to budynki murowane jedno i dwukondygnacyjne przekryte dachami stromymi dwu i czterospadowymi o nachyleniu w zakresie od 15 do 45o. Po stronie wschodniej po drugiej stronie ulicy znajduje się szkoła Gimnazjum z salą gimnastyczną, boiskami sportowymi, jest to budynek trzykondygnacyjny przekryty dachem płaskim. Po stronie północnej, zachodniej i południowej znajdują się tereny osiedla mieszkalnego wielorodzinnego z budynkami pięciokondygnacyjnymi przekrytymi dachami płaskimi.

Są to budynki mieszkalne murowane, jedno i dwukondygnacyjne przekryte dachami dwuspadowymi i wielospadowymi

2.4. Analiza uzbrojenia terenu i określenie możliwości dostępu do drogi publicznej:

- Analizowany teren jest obszarem uzbrojonym w infrastrukturę techniczną, w pobliżu znajdują się sieci energetyczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa. Istniejące uzbrojenie techniczne w obszarze analizowanym - pozwala na realizację projektowanej inwestycji.

- Dostęp do drogi - dojazd i dojście do działki – istniejące zjazdy publiczne z drogi gminnej ul. Zielnej i z komunikacji wewnętrznej.

2.5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z obowiązującą od dnia 5.09.2014r zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3.02.1995 (tj. 2013r Dz. U. Poz.1205 ze zm.), zm. w.w. Ustawy wprowadza się w art.3 ustawy z dnia 11.07.2014r o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dn. 21.08.2014 poz. 1101) zmiana w powołanej ustawie uchyla zapis art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co niesie za sobą konieczność dokonywania przed wydaniem pozwolenia na budowę wyłączeń z produkcji rolniczej chronionych gruntów rolnych na terenach miast i wsi (zgodnie z art.1 ust.4 ustawy)

III. Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1. Funkcja obszaru:

- dominującą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna a na przedmiotowych działkach funkcja usług sportowych. Na terenie analizowanym znajdują się budynki krytej pływalni, budynek szkoły Gimnazjum z terenami sportowymi, budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami i budynkami gospodarczymi, usytuowane wzdłuż ulicy Zielnej. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadzie dobrego sąsiedztwa.