

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.)

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 164 z 2003r., poz. 1588 i ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

<b>Inwestor:</b>	Gmina Glucholazy, Rynek 15, 48-340 Glucholazy
<b>Inwestycja:</b>	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 343i2) oraz części budynku usługowego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 342k2) na remizę strażacką, przebudowa budynku niemieszkalnego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 341i2) pod kątem zaplecza socjalnego do obsługi istniejącej świetlicy wiejskiej, położonego na dz. nr 399/2 w Burgrabicach, budowa elementów komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazd itp.) oraz budowa zjazdu z drogi powiatowej (dz. nr 772),
<b>Teren inwestycji:</b>	Burgrabice, działka nr ewid. 398/3, 399/2, 772

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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 terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**W celu przeprowadzenia analizy i ustalenia warunków zabudowy** wyznaczono wokół działki planowanej inwestycji obszar analizowany stosownie do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia przyjmuje się o obszar w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m.

Przez front działki rozumie się część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Teren inwestycji dostępny jest z drogi gminnej dz. nr 389, 396 oraz z drogi powiatowej dz. nr 772; szerokość frontu terenu inwestycji od strony w/w drogi wynosi ok. 70 m. Wokół działki wyznaczono zatem obszar analizy o promieniu  $R=3 \times 70 \text{ m} = 210 \text{ m}$ .

### 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w obszarze analizowanym.

Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy wyznaczonym j.w.: tereny istniejącej zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego: kościoła, usługi handlu, usługi ochrony zdrowia - przychodnia, usługi oświaty - szkoła), tereny zabudowy produkcyjnej, tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny użytków rolnych, dróg, wód.

Geometria dachów: w układzie mieszanym, przeważnie dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 37-45° (nie dotyczy budynku kościoła). Występuje także dach płaski. Usytuowanie kalenicy względem drogi – w układzie mieszanym, przeważnie w układzie kalenicowym.

Linia zabudowy istniejąca: w odległości od ok. 0 m od granicy działki drogi.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Na działce inwestycji: ok. 23%.

Szerokości elewacji frontowej: w przedziale ok. 12 - 26 m (pojedyncze budynki; w zabudowie zwartej zespół zabudowy – do ok. 58 -60m).

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, gzymsu, attyki: wysokość kalenicy w przedziale 4-10m (nie dotyczy budynku kościoła), wysokość gzymsu w przedziale ok. 3-6 m.

### 2. Analiza stanu faktycznego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych – w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi:

- a) Teren inwestycji nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.
- b) Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską – „budynek gospodarczy z wozownią w zespole folwarcznym nr 140A” w Burgrabicach jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- c) Teren inwestycji nie jest położony na terenie górnym.
- d) Teren inwestycji nie jest położony na terenie udokumentowanych złóż kopalini i wód podziemnych.
- e) Teren inwestycji nie jest położony na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

- f) Teren inwestycji nie jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (poza obszarem Natura 2000 Ostoja Sławniowicko- Burgrabicka oraz obszarem zmiany w/w terenu).
- g) Teren inwestycji nie jest położony na obszarze przeznaczonym na realizację inwestycji celu publicznego – w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- h) Na podstawie analizy wniosku w zakresie kwalifikacji do przedsięwzięć ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 z dnia 12 listopada 2010 r., poz. 1397 ze zm.), tuż organ stwierdza, że inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- i) Działka inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z mapami szczególnego zagrożenia powodzią, opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.
- j) Inwestycja nie stanowi lokalizacji inwestycji, o której mowa w art. 53 ust. 4 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagającej uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem ochrony Środowiska.
- k) Przeanalizowano przepisy i stwierdzono zgodność decyzji z przepisami odrębnymi, tj. dotyczącymi następujących zagadnień: Ochrona gruntów rolnych i leśnych, Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami, Ochrona przyrody, Prawo ochrony środowiska, Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, Rozporządzenie, Prawo wodne, Drogi publiczne, Gospodarka nieruchomościami, Prawo geologiczne i górnictwo, Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

### **3. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdza się, że:**

Ad. 1) W analizowanym obszarze znajdują się działki zabudowane 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 terenu.

Ad. 2) Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej dz. 389, 396 oraz do drogi publicznej powiatowej dz. 772.

Ad. 3) Uzbrojenie terenu – działka uzbrojona.

Ad. 4) Teren planowanej inwestycji stanowi działka nr 398/3, o klasoużytku: B o pow. 0,1767 ha oraz działka nr 399/2, o klasoużytku: B o pow. 0,0379 ha; razem 0,2146 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad. 5) Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi ustalana na etapie uzgodnień z odpowiednimi organami. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### **4. Wymagania dotyczące planowanej inwestycji:**

- a) Na podstawie analizy linii zabudowy dla inwestycji nie ustala się obowiązującej linii zabudowy. Dla inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – pozostaje bez zmian.
- b) Na podstawie analizy i wniosku ustala się wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – pozostaje bez zmian. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu inwestycji.
- c) Na podstawie analizy i wniosku ustala się szerokość elewacji frontowej: pozostaje bez zmian. Przez elewację frontową rozumie się elewację widoczną od frontu działki, tj. części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- d) Na podstawie analizy i wniosku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy: pozostaje bez zmian, wysokość okapu pozostaje bez zmian. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- e) Na podstawie analizy i wniosku ustala się zapisy dot. geometrii dachu: pozostaje bez zmian.

### **5. Zgodnie z wymogami art. 53 i 60 ust.1 ustawy projekt decyzji podlega obowiązkowemu uzgodnieniu z następującymi organami:**

- 1) organem właściwym pod względem ochrony melioracji,
- 2) z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 3) oraz na mocy porozumienia ze Starostą Nyskim – ze Specjalistą d/s Ochrony zabytków,
- 4) z zarządcą drogi powiatowej,
- 5) z zarządcą drogi gminnej.

### **6. Załącznik : mapa analizy urbanistyczno-architektonicznej na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000**

Uwaga: ze względu na znaczny zakres obszaru analizowanego analizę wykonano na kopii w/w mapy – mapa do wglądu w aktach sprawy. Z uwagi na możliwości techniczne tuż organu skopiowania załącznika graficznego do analizy - załącznik został skopiowany na arkuszach formatu A3. Sposób łączenia arkuszy podano na legendzie.

Analizę opracowała mgr inż. arch. Barbara Strauchmann- uprawnienia budowlane nr OKK/UpB/08/04, członek Opolskiej Okręgowej Izby Architektów, nr członkowski OP-0128.