

Analiza
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania
obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego**, zlokalizowanego na działkach o numerze ewidencyjnym **37/7, 38/3 k.m.1**, położonych w miejscowości **Wieszczyna**, obręb Dębowiec, gm. Prudnik,

- Podstawa prawna – Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r.poz.1945 t.j.).
- Metoda wykonania analizy zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.z 2003 Nr 164, poz. 1588).
- **ANALIZOWANY OBSZAR.**
Wokół wnioskowanej działki i terenu lokalizacji inwestycji wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w obszarze ok. 100m wokół terenu inwestycji. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się zabudowania zabudowy zagrodowej mieszkalnej i gospodarczej. Teren objęty opracowaniem jest działką rolną, oznaczoną w ewidencji gruntów symbolem R IVa, Ps IV.
- Analiza możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie art. 61 ust. 1.
 1. warunek z pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo:
 - warunek spełniony. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się zabudowania zabudowy zagrodowej i gospodarczej, na podstawie których jest możliwe ustalenie parametrów architektonicznych nowej zabudowy.
 2. warunek z pkt 2 – dostęp do drogi publicznej:
 - teren inwestycji ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej -droga gminna dz. nr 98.
 3. warunek z pkt 3 – uzbrojenie terenu:
 - W stanie istniejącym wnioskowany teren jest uzbrojony w sieć elektro- energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną
 4. warunek z pkt 4 – uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych:- teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na nierolniczy charakter zabudowy
Teren lokalizacji inwestycji zawiera się na gruntach oznaczonych symbolami R IVa, Ps IV.
 5. warunek z pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:
 - inwestycja nie jest zakwalifikowana do inwestycji mogących oddziaływać na środowisko, nie jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską ale znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie”. W planie parku krajobrazowego teren oznaczony symbolem BKIII - strefy dopuszczalnego zainwestowania - obszary zainwestowane lub wskazane do zainwestowania „zaleca się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym pierwotnych podziałów parcelacyjnych. Parametry architektoniczne z planu parku:

Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy:

- a) jako logiczną kontynuację wysokości zabudowy historycznej opartą o analizę parametrów urbanistycznych sporządzoną w trakcie opracowywania planu miejscowego dla danego obszaru funkcyjnego lub miejscowości - z zastrzeżeniem, że nowo projektowana zabudowa nie może być wyższa od zabudowy sąsiadującej,
- b) dla zabudowy na obszarach zlokalizowanych skrajnie w stosunku do centrum założenia urbanistycznego ustala się wysokość maksymalną:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej - do 9,00 m n.p.t,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5,50 m n.p.t,

Zaleca się stosowanie cech zabudowy regionalnej, a w szczególności:

- a) częściowe podpiwniczenie budynków,
 - b) materiałowe różnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń: ścian drewnianych w części mieszkalnej, murowanych w sieni i części inwentarskiej oraz ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej,
 - c) stonowana kolorystyka elewacji,
 - d) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków,
 - e) wykorzystanie lokalnego materiału skalnego do budowy różnych elementów murów, dachów, ogrodzeń, w szczególności łupka fyllitowego i szarogłazu,
 - f) dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45"-55", z dopuszczeniem dachów o nachyleniu od 37", ewentualnie z przysuwnicami i przelamaniem połaci,
 - g) trójkątny lub trapezowy przy naczółkach, symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie okien, detali,
 - h) opierzenia deskami ścian szczytowych,
 - i) pionowy układ deskowania opierzeń i balustrad;
- 9) nie dopuszcza się ogrodzeń o maksymalnej wysokości powyżej 1,8 m - chyba że wynika to z przepisów odrębnych;
- 10) nie dopuszcza się ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 11) zaleca się używanie lokalnych surowców skalnych, w tym łupka fyllitowego, szarogłazu, kamienia polnego, kamienia ciosanego lub kostki kamiennej do wykonania nawierzchni podjazdów i dziedzińców

▪ Analiza w zakresie art. 61 ust. 7 pkt 1÷5.

Ogólna charakterystyka terenu inwestycji i jego otoczenia - terenem inwestycji jest obszarem łąk i pastwisk. Działka 96/2 jest wolna od zabudowy. Teren dostępny jest z drogi publicznej,

Linia zabudowy – istniejące nieregularne. W odległości 6,0m od granicy działki drogi gminnej nr 98 ustalono nieprzekraczalną linię dla zabudowy na działce 96/2. Ponadto 12,0 m linie nieprzekraczalnej dla zabudowy od strony działki leśnej nr 152. Pozostałe odległości od granic wynikają z przepisów prawa budowlanego.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki - na poddanym analizie obszarze, wskaźnik kształtuje się średnio w wysokości 5% - 16%. Przy realizacji nowej zabudowy ustala się wskaźnik nie większy niż 10%.

Szerokość elewacji frontowej .

Na obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zawiera się w przedziale od 10 do 32 metrów a ich wysokość od 7 do 12 m. Zabudowa gospodarcza jest często powiązana z budynkami mieszkalnymi.

Na obszarze analizowanym dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe symetryczne, kryte dachówką ceramiczną, kąt nachylenia płaci dachowych do 40° do 50°. Kalenice analizowanych budynków sa nieregularne w stosunku do drogi gminnej..

Zał. część graficzna analizy na mapie w skali 1: 1000.

Wykonał: – arch.Jerzy Stępień /na podst. art.5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym.