

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch bloków bioelektrowni o mocy 6 MWe każdy oraz zakładu produkcji nawozów, planowanej do realizacji na działce nr 14/13, AM-2, obręb Goświnowice, jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski, wydanej w na wniosek [REDAKTOWANE].

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna sporządzona na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) w skali 1:1000. Analizę przeprowadzono na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) w związku z brakiem w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym mapy zasadniczej obejmującej przedmiotowy teren.

I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego.

Front działki objętej wnioskiem od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę (tj. od strony drogi wewnętrznej zlokalizowanej na dz. ew. nr 14/12) wynosi ok. 206 m. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu tj. w odległości 618 m od granic działki objętej wnioskiem, zgodnie z załącznikiem graficznym. Tak wyznaczony obszar analizowany jest zgodny z wytycznymi ww. rozporządzenia i wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej i architektonicznej zabudowy już istniejącej. Ustalenie warunków zabudowy na podstawie przyjętego obszaru analizowanego zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji.

Północna część obszaru analizowanego obejmuje tereny rolnicze i leśne, natomiast część południowa – zabudowania miejscowości Goświnowice, gdzie zlokalizowane są m.in. rozległe zabudowania produkcyjne byłego browaru oraz działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, gospodarczymi i garażowymi, usługowymi, a także budynkami związanymi z produkcją rolniczą. Teren inwestycji stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane – jest to teren po dawnej oczyszczalni ścieków.

II. Warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Planowana wg wniosku inwestycja: budowa dwóch bloków bioelektrowni o mocy 6 MWe każdy oraz zakładu produkcji nawozów, zaliczana jest do zabudowy produkcyjnej. Stanowiąc będzie więc kontynuację funkcji produkcyjnej występującej w obszarze analizowanym, zlokalizowanej na dz. ew. nr 14/50 (wyrób świec i zniczy). Ponadto również na dz. ew. nr 238 zlokalizowany jest budynek produkcyjny (nieczynna słodownia).

Zgodnie z wytycznymi Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko. W orzecznictwie akcentuje się niedopuszczalność zawężającego rozumienia tego pojęcia, nie może się ono bowiem ograniczać tylko do zezwolenia na powstanie w danym miejscu obiektów tożsamyh z już istniejącymi. Kontynuacja

funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i nie wchodzące z nią w kolizję. W sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony (m.in. wyrok NSA z dnia 06.06.2013 r., sygn. akt II OSK 305/12, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 22.05.2014 r., sygn. akt II SA/Po 1364/13). Zasada dobrego sąsiedztwa powinna być interpretowana urbanistycznie, gdyż jej celem jest zachowanie ładu urbanistycznego. Dlatego też pojęcie "działki sąsiedniej" należy interpretować szeroko, jako nieruchomość lub część nieruchomości położoną w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość. Zgodnie z powyższymi wytycznymi w przedmiotowej sprawie należy uznać, że warunek kontynuacji funkcji zabudowy jest spełniony.

Tabela 1. Parametry zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy		Funkcja budynku*	Szerokość elewacji frontowej [m ²]	Wysokość elewacji frontowej [m]	Wysokość kalenicy [m]
		m ²	m ²	%				
1	31/3	17780	4114	23%	PR	84,5	6,0	10,0
					PR	17,5	4,0	5,0
					PR	90,0	6,0	10,0
					PR	19,0	4,0	5,0
2	33/187 33/188	3496,0	309,0	9%	G	22,0	5,0	5,0
					MJ	14,5	3,0	7,0
3	33/190	1001,0	165,0	16%	MJ	12,0	3,5	8,0
					G	6,5	3,5	3,5
4	33/192	2411,0	512,0	21%	MJ	17,5	3,5	8,0
					G	45,5	3,0	3,5
5	33/100	1544,0	343,0	22%	MW	33,0	10,0	10,0
6	33/105	1753,0	354,0	20%	MW	33,5	10,0	10,0
7	33/103	1356,0	354,0	26%	MW	32,5	10,0	10,0
8	33/107	1633,0	380,0	23%	MW	34,0	10,0	10,0
9	33/149 33/150	983,0	233,0	24%	MJ	11,0	6,0	10,0
					U	8,5	6,0	9,0
10	33/142	518,0	260,0	50%	MW	29,0	7,0	7,0
11	33/144	985,0	260,0	26%	MW	29,0	7,0	7,0
12	33/146	884,0	263,0	30%	MW	29,5	7,0	7,0
13	33/153	9440,0	1361,0	14%	G	79,5	3,5	7,5
					G	4,0	3,0	3,0
					G	20,5	3,5	8,0
14	241/1	3441,0	447,0	13%	U	22,0	6,0	9,0
					G	10,0	3,0	3,5
					G	6,0	3,5	6,0
					G	4,0	3,0	3,5
15	200	1059	205	19%	MJ	16,0	6,0	10,5
16	201	1555,0	370,0	24%	U	15,0	8,0	22,0
					G	7,0	3,0	4,5
17	202	1058,0	161,0	15%	MJ	12,0	7,0	7,0
					G	13,5	3,0	4,0
18	199/2	750,0	178,0	24%	MW	15,0	9,0	11,0
					G	8,0	3,0	3,5
19	199/1	2251,0	659,0	29%	U	43,0	3,5	3,5
20	198	678,0	158,0	23%	MJ	16,5	5,5	10,5
21	197/1	3403,0	365,0	11%	MJ	13,5	5,5	10,5

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy		Funkcja budynku*	Szerokość elewacji frontowej [m ²]	Wysokość elewacji frontowej [m]	Wysokość kalenicy [m]
		m ²	m ²	%				
	197/2				MJ	10,0	4,0	7,5
					G	5,5	3,0	4,5
					G	19,0	4,0	7,5
22	196	4842,0	161,0	3%	MJ	12,5	6,0	10,5
					G	7,5	6,0	10,5
23	195/4	1816,0	228,0	13%	MJ	14,0	6,0	8,0
					G	9,0	3,5	7,5
24	194	3065,0	705,0	23%	MJ	13,5	4,5	8,5
					G	18,0	3,5	3,5
					U	16,5	4,5	4,5
25	193/5 193/6 193/3	1932,0	380,0	20%	G	31,0	5,0	11,0
26	192	4622,0	154,0	3%	MJ	16,0	4,0	5,5
					G	7,5	6,0	10,5
27	191	2858,0	108,0	4%	MJ	12,0	8,0	8,0
28	190	2414,0	120,0	5%	MJ	13,5	4,5	7,5
					G	6,0	4,5	5,5
29	189/1 189/2	4671,0	163,0	3%	MJ	13,0	3,0	9,0
					G	13,0	4,5	6,0
30	188	4048,0	175,0	4%	MJ	14,0	4,5	10,5
					G	4,5	4,0	4,0
					G	3,5	3,0	3,5
31	187	3126,0	131,0	4%	MJ	8,0	4,5	9,0
					G	7,5	4,0	3,0
32	186/1	1955,0	155,0	8%	MJ	10,0	6,0	10,5
					G	13,5	4,0	5,5
33	185/2	2536,0	79,0	3%	MJ	8,0	4,5	10,5
34	184/1	2500,0	217,0	9%	MJ	13,0	3,5	8,0
					G	16,0	3,5	4,0
35	184/4	1534,0	332,0	22%	U	24,5	4,0	7,5
36	181/3	748,0	144,0	19%	MJ	8,5	4,5	9,0
					G	3,5	5,0	6,0
					G	4,0	3,0	4,0
37	23	2180,0	330,0	15%	MW	29,0	10,0	10,0
38	22	2038,0	117,0	6%	MJ	12,5	7,0	7,0
					G	6,5	3,0	3,5
39	21	2420,0	195,0	8%	MJ	13,0	7,0	7,0
					G	13,5	3,0	4,0
40	20/2 20/1	1869,0	232,0	12%	MJ	9,5	7,0	8,0
					MJ	17,5	3,0	4,0
41	18	934,0	72,0	8%	MJ	9,0	7,0	8,0
42	17	1960,0	39,0	2%	G	8,5	3,0	5,0
43	14/28	1758,0	155,0	9%	MJ	9,0	3,5	7,5
					G	6,0	3,5	4,5
44	14/30	1066,0	170,0	16%	MJ	14,0	4,5	8,0
					G	7,0	5,0	5,0

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy		Funkcja budynku*	Szerokość elewacji frontowej [m ²]	Wysokość elewacji frontowej [m]	Wysokość kalenicy [m]
		m ²	m ²	%				
45	238	9310,0	3127,0	34%	G	31,0	4,0	8,0
					G	3,0	3,0	3,5
					G	14,5	10,0	12,0
					G	27,0	8,0	10,0
					G	24,0	10,0	12,0
					G	21,5	8,0	10,0
					P	61,0	8,0	10,0
46	237/5	11496,0	942,0	8%	G	26,0	4,0	6,0
					G	22,0	5,0	8,0
					G	19,5	4,0	5,0
47	237/1	10320,0	341,0	3%	G	30,5	5,0	5,0
					G	12,0	4,0	4,0
					G	3,5	4,0	4,0
48	237/3	23809,0	4210,0	18%	G	51,0	5,0	6,5
					G	13,0	4,0	4,0
					G	66,5	7,0	7,0
					G	9,5	8,0	8,0
					G	36,5	18,0	18,0
					G	54,5	5,0	14,0
49	240/1 - ... - 240/15	4099,0	374,0	9%	U	37,0	6,0	9,0
					MW	20,0	6,0	6,0
					G	10,5	3,0	3,0
					G	10,0	3,0	3,5
50	14/48 14/49	842,0	455,0	54%	G	3,5	3,0	3,0
					MW	14,5	12,0	18,0
					MJ	17,5	3,5	6,5
51	233/2	893,0	194,0	22%	G	7,0	3,0	3,0
					MJ	17,5	3,5	6,5
52	14/50	1173,0	623,0	53%	P	34,5	7,0	9,0
53	14/47	28580,0	3878,0	14%	PR	4,5	3,5	3,5
					PR	5,0	3,5	3,5
					PR	6,5	3,5	3,5
					PR	14,0	4,0	5,5
					PR	4,0	3,5	3,5
					PR	60,5	5,0	6,0
					PR	5,5	4,0	4,5
					PR	12,0	7,0	7,0
					PR	11,0	4,0	4,5
					PR	13,5	4,0	4,5
					PR	46,0	6,0	9,0
					PR	35,5	5,0	6,0
					PR	31,0	5,0	6,0
54	124	756,0	180,0	24%	MJ	15,0	6,5	9,5
					G	5,0	3,0	4,0
					G	5,0	3,0	3,5
55	123	1079,0	196,0	18%	MJ	13,0	7,0	10,0
					G	14,0	3,5	4,0
56	122	620,0	189,0	30%	MW	12,5	7,0	10,0

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy		Funkcja budynku*	Szerokość elewacji frontowej [m ²]	Wysokość elewacji frontowej [m]	Wysokość kalenicy [m]
		m ²	m ²	%				
57	120	787,0	136,0	17%	G	12,0	3,5	4,0
					MJ	14,0	4,0	8,0
					G	7,5	3,0	3,5
58	119	915,0	149,0	16%	MJ	16,0	7,0	10,0
					G	8,0	3,0	3,5
59	14/38	2532,0	639,0	25%	MW	36,0	10,0	13,0
					G	7,5	3,0	6,0
					G	7,5	3,0	6,0
					G	6,5	3,0	6,0
					G	6,5	3,0	6,0
					G	6,5	3,0	6,0
60	118/5	1278,0	272,0	21%	G	21,5	3,5	3,5
61	118/1	1506,0	343,0	23%	MW	30,0	3,0	8,0
					G	15,0	3,0	6,0
62	126	1983,0	68,0	3%	MJ	9,5	6,0	6,5
63	127/4	1009,0	109,0	11%	MJ	9,0	7,0	9,0
64	127/1 127/2	3556,0	547,0	15%	MW	29,0	10,0	12,0
					G	36,5	3,5	3,5
65	128/1 128/2	1926,0	307,0	16%	MJ	12,0	3,5	7,0
					MJ	11,5	7,0	9,0
					G	12,5	3,5	4,0
66	130	2772,0	190,0	7%	MJ	17,0	6,5	10,0
					G	5,5	3,0	3,0
67	131	2521,0	129,0	5%	MJ	14,5	4,0	9,0
68	132/2	1768,0	346,0	20%	MJ	13,5	6,0	11,0
					G	22,0	4,0	7,0
					G	3,0	3,0	3,5
					G	9,5	3,0	4,5
69	133/1	2082,0	302,0	15%	MJ	14,0	3,5	8,0
					G	13,0	3,0	4,5
					G	15,5	5,5	8,0
70	134	4037,0	223,0	6%	MJ	13,5	4,0	8,0
					G	7,0	4,5	6,5
					G	12,0	3,5	4,5
71	135	6100,0	292,0	5%	MJ	20,5	3,0	9,0
					G	12,0	3,0	6,0
					G	5,5	3,0	3,5
72	136	2488,0	458,0	18%	MJ	15,0	7,0	12,0
					G	2,5	3,0	3,0
					G	6,5	3,0	3,0
					G	15,0	7,0	12,0
					G	10,5	6,0	8,0
73	137/1	2271,0	202,0	9%	MJ	9,5	6,0	8,0
					G	8,0	6,0	8,0
					G	8,5	3,5	4,5

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy		Funkcja budynku*	Szerokość elewacji frontowej [m ²]	Wysokość elewacji frontowej [m]	Wysokość kalenicy [m]
		m ²	m ²	%				
74	142	458,0	144,0	31%	MJ	12,0	4,0	7,0
					G	9,5	3,0	3,5
					G	3,0	3,0	3,5
75	143	4795,0	119,0	2%	MJ	13,0	4,0	8,0
					G	3,5	3,0	3,5
76	144/8 144/6	3769,0	249,0	7%	MJ	27,5	4,0	8,0
					G	3,0	3,0	3,0
77	144/3	1165,0	198,0	17%	MJ	11,0	3,5	7,0
					G	14,5	3,0	3,5
78	348/2 348/1	6992,0	283,0	4%	G	43,0	3,0	3,5
średnia				16%		17,0	4,9	6,9

* MJ – budynek mieszkalny jednorodzinny
 MW – budynek mieszkalny wielorodzinny
 G – budynek gospodarczy, garażowy
 U – budynek usługowy
 P – budynek produkcyjny, magazynowy
 PR – budynek produkcyjny, usługowy, gospodarczy dla rolnictwa

- a) **linia zabudowy** – zgodnie z rozporządzeniem obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.
- Teren objęty wnioskiem nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, jest od niej oddalony o ok. 50,0 m, a na wysokości przedmiotowej działki nie ma zlokalizowanych żadnych budynków, które mogłyby posłużyć do wyznaczenia linii zabudowy. W związku z powyższym nie ma faktycznej możliwości ustalenia linii zabudowy jako przedłużenia linii istniejącej na działkach sąsiednich, ani zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych. Należy więc zastosować dopuszczenie §4 ust. 4 do innego wyznaczenia obowiązującej linii nowej zabudowy. O lokalizacji budynków w części działek oddzielonych od drogi innymi działkami decydują wyłącznie przepisy prawa budowlanego, a w szczególności przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Rozporządzenie to zawiera przepisy określające, w jakiej odległości mogą być usytuowane budynki od granicy z sąsiednimi nieruchomościami. Biorąc pod uwagę powyższe przepisy dla projektowanej inwestycji ustala się linię zabudowy w odległości 3,0 m od wschodniej granicy działki (odcinek H-I-J). Tak wyznaczona linia zabudowy zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji.
- b) **powierzchnia zabudowy** – zgodnie z rozporządzeniem wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy.
- W przedmiotowej sprawie wskaźniki powierzchni zabudowy na działkach sąsiednich są zróżnicowane i wynoszą od 2% do 54%, średnia z obszaru analizowanego wynosi 16% (zgodnie z załącznikiem graficznym oraz tabelą 1). W obliczeniach pod uwagę wzięto wszystkie zabudowane działki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Położone są w nim działki różnej wielkości, od niewielkich działek mieszkaniowych, po znacznie większe (o powierzchni bardziej zbliżonej do działki objętej wnioskiem), związane z funkcją usługową, produkcyjną i produkcją rolniczą.

Powierzchnie zabudowy na dużych działkach są zbliżone lub mniejsze od średniej dla całego obszaru analizowanego, dlatego nie ma w tym przypadku uzasadnienia wyznaczenie innego wskaźnika niż na podstawie średniej z obszaru analizowanego. Powstająca w sąsiedztwie działek zabudowanych nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej zabudowy istniejącej. Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ogólnie pojętego ładu przestrzennego, wskaźnik wyznaczony na podstawie wartości średniej zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na 16%.

- c) **szerokość elewacji frontowej** – zgodnie z rozporządzeniem szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%, dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich są zróżnicowane i wynoszą od 2,5 m do 90,0 m, średnia z obszaru analizowanego wynosi 17,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym oraz tabelą 1). Przy założeniu dopuszczonej rozporządzeniem tolerancji 20%, szerokość elewacji frontowej ustalona na podstawie średniej powinna wynosić od 13,6 m do 20,4 m. W obliczeniach pod uwagę wzięto wszystkie budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów) dotychczasowej zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym. Ponieważ obszar analizowany obejmuje północną część miejscowości Goświnowice ze zróżnicowaną zabudową (dominacja zabudowy mieszkaniowej), w tym przypadku nie ma uzasadnienia wyznaczenie innego wskaźnika niż na podstawie średniej z obszaru analizowanego. Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ogólnie pojętego ładu przestrzennego, wskaźnik wyznaczony na podstawie wartości średniej zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe ustala się szerokość elewacji frontowej dla projektowanej zabudowy od strony frontu działki od drogi powiatowej (dz. ew. nr 293) – od 13,6 m do 20,4 m.

- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – zgodnie z rozporządzeniem wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym, dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich są zróżnicowane i wynoszą od 3,0 m do 18,0 m, średnia z obszaru analizowanego wynosi 4,9 m (zgodnie z tabelą 1). W obliczeniach pod uwagę wzięto wszystkie budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Ponieważ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki przebiega tworząc uskok, nie ma możliwości wyznaczenia tego parametru dla projektowanej zabudowy jako przedłużenia tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów) dotychczasowej zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym. Ponieważ obszar analizowany obejmuje północną część miejscowości Goświnowice ze zróżnicowaną zabudową (dominacja zabudowy mieszkaniowej), w tym przypadku nie ma uzasadnienia wyznaczenie innego wskaźnika niż na podstawie średniej z obszaru analizowanego. Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ogólnie pojętego ładu przestrzennego, wskaźnik wyznaczony na podstawie wartości średniej zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji.

Przy ustalaniu parametru wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla projektowanej inwestycji przyjęto dopuszczoną rozporządzeniem dla szerokości elewacji frontowej tolerancję 20% od wartości średniej, aby wskazać przedział, który nie zakłóci ładu

przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla projektowanej zabudowy od 3,9 m do 5,9 m.

- e) **geometria dachu** – zgodnie z rozporządzeniem geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym posiadają zróżnicowane dachy: płaskie (o kącie nachylenia połaci do 12°), dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, równoległym lub prostopadłym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki i wysokości kalenicy dachu od 3,0 m do 22,0 m, średnia z obszaru analizowanego wynosi 6,9 m (zgodnie z tabelą 1). W obliczeniach pod uwagę wzięto wszystkie budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów) dotychczasowej zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym. Ponieważ obszar analizowany obejmuje północną część miejscowości Goświnowice ze zróżnicowaną zabudową (dominacja zabudowy mieszkaniowej), w tym przypadku nie ma uzasadnienia wyznaczanie innej wysokości głównej kalenicy niż na podstawie średniej z obszaru analizowanego. Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ogólnie pojętego ładu przestrzennego, wskaźnik wyznaczony na podstawie wartości średniej zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji. W przypadku pozostałych parametrów geometrii dachu, aby zachować ład przestrzenny, dopuszcza się usytuowanie budynków z dachami, które nawiązują do istniejących w obszarze analizowanym.

Przy ustalaniu parametru wysokości głównej kalenicy dla projektowanej inwestycji przyjęto dopuszczoną rozporządzeniem dla szerokości elewacji frontowej tolerancję 20% od wartości średniej, aby wskazać przedział, który nie zakłóci ładu przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe ustala się dla projektowanej zabudowy dach płaski – o kącie nachylenia połaci do 12°, dwu- lub wielospadowy – o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, wysokość kalenicy dachu od 5,5 m do 8,3 m, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki od drogi powiatowej (dz. ew. nr 293) – równoległy lub prostopadły.

- 2. Dostęp do drogi publicznej** – teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej (dz. ew. nr 293) poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. ew. nr 14/12.

- 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** – jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z załączonym oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej do obiektu o mocy przyłączeniowej większej niż 40 kW, wydanym przez Tauron Dystrybucja S.A. dnia 22.07.2015 r.,
- zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z załączonym oświadczeniem o możliwości przyłączenia przedmiotowego obiektu do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, wydanym przez Wodociągi i Kanalizacja „AKWA” Sp. z o.o. dnia 20.07.2015 r.,
- ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej zgodnie z załączonym oświadczeniem o możliwości przyłączenia przedmiotowego obiektu do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, wydanym przez Wodociągi i Kanalizacja „AKWA” Sp. z o.o. dnia 20.07.2015 r.,
- w wyniku eksploatacji przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki przemysłowe: odcieki z hal rozładunku i przygotowania substratu będą kierowane do komór fermentacyjnych, odciek z dekantera będzie podczyszczany w projektowanej stacji uzdatniania wody i poddawany procesom odwróconej osmozy, a następnie zawracany do procesów technologicznych oraz wykorzystywany do celów porządkowych i przeciwpożarowych,
- zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzane systemem kanalizacji do stacji uzdatniania wody (na terenie zakładu produkcji nawozów), a następnie kierowane do procesów technologicznych; wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane

będą do projektowanego zbiornika retencyjnego i wykorzystywane do celów przeciwpożarowych i do pielęgnacji terenów zielonych zakładu,

- odpady inne niż niebezpieczne będą magazynowane w pojemnikach i kontenerach ustawionych na utwardzonym, zadaszonym podłożu; odpady niebezpieczne nie będą magazynowane na terenie zakładu, przekazywane będą podmiotom zewnętrznym zgodnie z ustawą o odpadach.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.). Zgodnie z klasyfikacją gruntów dz. ew. nr 14/13 zlokalizowana jest na następującym użytku: zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- a) inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.). Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 45 ww. rozporządzenia wnioskowana inwestycja zaliczana jest do instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej. Dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Nysy wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22.04.2013 r. (znak ROŚ-ŚR.6220.41.17.2011) ustalającą środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.),
- c) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.).

III. Wnioski

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, jest możliwość ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nieruchomości ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracowała:

mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak