OPERAT WODNOPRAWNY

Likwidacja zbiornika wodnego na działce nr 13/2 obręb Chełstówek

STAROSTWO POWIATOWE w OLEŚNICY
Wydział Środowiska i Rolnictwa
Dokumentacja niniejsza stanowi podstawę techniczną ~~pisma~~ / decyzji
nr SR.6341.89.2015
z dnia 14 września 2015 r.

Z upoważnienia STAROSTY
Naczelnik Wydziału
Środowiska i Rolnictwa
Dorota Wojciechowska

WNIOSKODAWCA

ILPEA Sp. z o.o.

ul. Wiosenna 14/2

53-017 Wrocław

PROJEKTANT

MGR INŻ. PAWEŁ OLENIECKI

Sierpień, 2015

SPIS TREŚCI

1. Opis inwestycji w języku nietechnicznym 3
2. Przedmiot opracowania. 4
3. Podstawa prawna oraz wykorzystane materiały 4
4. Ubiegający się o wydanie pozwolenia wodnoprawnego 5
5. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni terenu 5
6. Zakres pozwolenia 6
7. Zestawienie powierzchni działki 6
8. Zagospodarowanie działki 7
9. Określenie obowiązków ubiegającego się o wydanie pozwolenia w stosunku do osób trzecich. 8
10. Dane meteorologiczne 9
11. Wody powierzchniowe i podziemne - charakterystyka. 11
12. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne 13
13. Krajobraz w otoczeniu inwestycji 13
14. Środowisko przyrodnicze 14
15. Zakres pozwolenia 14
16. Określenie warunków udzielonego pozwolenia. 15
17. Ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza i warunków korzystania z wód regionu wodnego 15
18. Warunki korzystania z regionu wodnego 19
19. Ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza 19
20. Ustalenia wynikające z planu zarządzania ryzykiem powodziowym 22
21. Ustalenia wynikające z planu przeciwdziałania skutkom suszy 22
22. Ustalenia z krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych 23
23. Planowany okres rozruchu i sposób postępowania w przypadku rozruchu, zatrzymania działalności bądź wystąpienia awarii lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych oraz rozmiar, warunki korzystania z wód i urządzeń wodnych w tych sytuacjach 24
24. Informacja o formach ochrony przyrody 24
25. Stan prawny nieruchomości w zasięgu inwestycji: 25
26. Strona formalno-prawna. 25

1. Opis inwestycji w języku nietechnicznym

Zakres robót zlokalizowany jest w obrębie działki nr 13/2 w miejscowości Chełstówek, gm. Twardogóra.

Celem inwestycji jest rozbudowa zakładu produkcyjnego na dz. nr 13/2. We wschodniej części tej działki znajduje się zbiornik wodny - nie jest on użytkowany, nie spełnia żadnej funkcji i nie jest przydatny do celów funkcjonowania zakładu, a jednocześnie stanowi on przeszkodę w rozbudowie zakładu. Dlatego planuje się zasypanie zbiornika (likwidację), oraz wyrównanie terenu przeznaczonego pod dalszą rozbudowę. Teren, na którym projektowany jest obiekt, nie figuruje w rejestrze zabytków, ani nie podlega ochronie na podstawie przepisów prawa miejscowego.

Wykonanie urządzeń wodnych, ich rozbudowa, przebudowa, likwidacja, zgodnie z przepisami Prawa wodnego, wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego, na potrzeby którego wykonano poniższą dokumentację.

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem niniejszej dokumentacji jest operat wodnoprawny na likwidację urządzenia wodnego - zbiornika wodnego, zlokalizowanego na działce nr 13/2 w Chełstówku, gm. Twardogóra. Dokumentacja ta stanowić będzie podstawę do ubiegania się przez wnioskodawcę o pozwolenie wodnoprawny w trybie art. 122 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

3. Podstawa prawna oraz wykorzystane materiały

-Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 tekst jednolity)

- -Ochrona środowiska. Informacje i opracowania statystyczne.- Główny Urząd Statystyczny,

-wizja terenowa

-literatura techniczna

-Opracowanie Ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego

-Decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki

4. Ubiegający się o wydanie pozwolenia wodnoprawnego

Dane Inwestora:

ILPEA Sp. z o.o.
ul. Wiosenna 14/2
53-017 Wrocław

Lokalizacja inwestycji:

Inwestycja jest zlokalizowana na w obrębie wsi Chełstówek w gminie Twardogóra, w całości na **dz. nr 13/2.**

5. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni terenu

Obszar gruntów wsi Chełstówek położony jest według geograficznego podziału Polski (J .Kondracki) w zasięgu mezoregionu Pradoliny Wrocławskiej, która wchodzi w skład regionu Niziny Śląskiej, będącej częścią podprowincji Niziny Środkowopolskiej. Pod względem morfologicznym znajduje się na terasie bałtyckiej zbudowanej z piasków i żwirów rzecznych. Miejscami przykryte są osadami rzecznymi terasy zalewowej w postaci mad nieraz piaszczystych o barwie

szarożółtej, świadczące o częstych wylewach koryta rzecznego.

Powierzchnia terenu jest płaska z nieznacznymi lokalnymi spadkami ku lokalnemu ciekowi, który przepływa wzdłuż północnej granicy działki . Woda ma tu przepływ w kierunku zachodnim.

Pod względem geomorfologicznym teren położony jest na obszarze wysoczyzny plejstoceńskiej, którego powierzchnia ukształtowana została w okresie zlodowacenia środkowo-polskiego, stadiału Warty, a następnie uległa erozyjnemu rozmyciu i okresowi kolejnej holoceńskiej sedymentacji .

6. Zakres pozwolenia

Niniejszy operat stanowi podstawę do uregulowania strony formalno -prawnej tj. ubiega się o wydanie przez Starostę Oleśnickiego pozwolenia wodnoprawnego.

Zakres wnioskowanego pozwolenia wodnoprawnego obejmuje likwidację zbiornika wodnego o parametrach podanych w dalszej części opracowania.

7. Zestawienie powierzchni działki

Powierzchnia całkowita działki nr 13/2 wynosi 2,40 ha
Powierzchnia lustra wody z stawie to 0,06 ha

Powierzchnia pozostała do zagospodarowania to 2,34 ha

8. Zagospodarowanie działki

Działka 13/2 w Chełstówek, stanowiąca współwłasność Ilpea Sp. z o.o., posiada całkowitą powierzchnię równą 2,40 ha. Pod względem bonitacyjnym jest to rola VI klasy bonitacyjnej i łąka V klasy o małej przydatności produkcji rolniczej. Przedmiotowa działka, na której znajduje się zbiornik wodny przeznaczony do likwidacji, w całości została przeznaczona na cele zabudowy produkcyjnej pod powiększenie zakładu.

Współrzędne punktów granicznym zbiornika

1) N 51°21`35,38" E 17°29`12,40"
2) N 51°21`35,04" E 17°29`13,37"
3) N 51°21`34,34" E 17°29`13,43"
4) N 51°21`34,11" E 17°29`12,33"

Na działce znajduje się zbiornik wodny o powierzchni lustra wody 0,06 ha.
Zasilanie - wody gruntowe, roztopowe i opadowe,

Zbiornik nie jest spuszczalny i niemożliwe jest jego osuszenie.
Średnia głębokość - od 0 do 1,6 m (średnio 0,8)
Pojemność wody zretencjonowanej w stawie wynosi 480 m^3

Najwyższa rzędna terenu wokół stawu - 201,5 m n.p.m.
Średnia rzędna dna - 199,4 m n.p.m.

Wody zgromadzone w zbiorniku nie miały szkodliwego wpływu na wody powierzchniowe i gruntowe. Z uwagi na niewielką ich ilość, projektuje się odprowadzanie wód deszczowych z omawianego terenu do sieci kanalizacyjnej. Zabrania się ukształtowania terenu działki w sposób mogący szkodliwie oddziaływać na działki sąsiednie poprzez powierzchniowy spływ wód.

Rzędna wody w zbiorniku układała się na poziomie wody gruntowej, zatem oddziaływanie przedmiotowej inwestycji ograniczy się jedynie do działki, na której on istniał. Ewentualne oddziaływanie likwidacji zbiornika może dotyczyć spowolnionego spływu wód z bezpośrednio przyległej części działki nr 19/2 obręb Chełstówek.

9. Określenie obowiązków ubiegającego się o wydanie pozwolenia w stosunku do osób trzecich.

W przypadku wystąpienia szkody w następstwie pozwolenia wodnoprawnego wydanego na podstawie niniejszej dokumentacji, Inwestor zobowiązany jest do wypłacenia odszkodowania poszkodowanemu.

Planowana inwestycja położona będzie na gruntach będących współwłasnością Inwestora.

W zasięgu oddziaływania przedmiotowego stawu nie ma innych zakładów posiadających pozwolenie wodnoprawne, wobec których należałoby ustalić obowiązki Wnioskodawcy.

10. Dane meteorologiczne .

Równina Oleśnicka na której znajduje się obiekt jest składową Niziny Śląskiej, na której to panuje klimat kontynentalno-morski z dominacją morskiego ukształtowany wpływem Oceanu Atlantyckiego. Charakteryzuje się on stosunkowo wysoką temperaturą powietrza przy niewielkich wahaniach dobowych, średnią wilgotnością oraz krótkimi, bo średnio 43 dniowym zaśnieżeniem. Nasłonecznienie jest większe od średniego w Polsce. Najsłoneczniejsze są miesiące maj i czerwiec, a najpochmurniejsze miesiące to listopad i grudzień. Przeważają wiatry o kierunku zachodnim, wiejące średnio 180 dni w roku. Okres wegetacyjny rozpoczyna się w marcu i trwa 32 tygodnie, przeciętnie 220 dni . Średnia data pierwszego przymrozka po okresie letnim to 15 październik, a ostatni przymrozek po okresie zimy przypada na 15 kwietnia. Średni opad roczny z wielolecia na stacjach ombrometrycznych terenu Niziny Śląskiej waha się od 550÷650mm/R i do 700mm/R w południowej części Niziny.

Według danych hydrologicznych, średni opad roczny z wielolecia dla stacji ombrometrycznej w Chełstowie (4,5 km od obiektu) wynos i 636 mm/R i w rozkładzie miesięcznym przedstawia się następująco:

I - 46 mm	VII - 91 mm
II - 33 mm	VIII - 66 mm
III - 40 mm	IX - 50 mm
IV - 45 mm	X - 48 mm
V - 60 mm	XI - 46 mm
VI - 67 mm	XII - 44 mm

Temperatura powietrza średnia roczna z wielolecia dla najbliższej stacji klimatycznej wynos i +7,70C i w rozkładzie miesięcznym przedstawia się następująco:

I - -1,7°C	VII - +17,4°C
II - -1,0°C	VIII - +16,2°C
III - +2,5°C	IX - +12,6°C
IV - +7,3°C	X - +8,1°C
V - +12,7°C	XI - +2,9°C
VI - +15,6°C	XII - -0,2°C

Średnie miesięczne wielkości parowania z wolnego lustra wody przyjęto z Atlasu Klimatycznego Polski i wynoszą one w poszczególnych miesiącach:

I - 21 mm	VII - 114 mm
II - 22 mm	VIII - 105 mm
III - 30 mm	IX - 77 mm
IV - 46 mm	X - 46 mm
V - 81 mm	XI - 21 mm

VI - 109 mm XII - 18 mm

11. Wody powierzchniowe i podziemne – charakterystyka.

Wody podziemne

Wieś Chełstówek wraz z całym obszarem gminy Twardogóra znajduje się w obrębie północnej części Niziny Śląskiej - Równiny Oleśnickiej, która w części północnej przechodzi we Wzgórza Trzebnickie, w południowej zaś w Pradolinę Widawy. Cały obszar gminy położony jest w zlewni Baryczy i Widawy (prawego dopływu Odry) zasilanej lokalnymi ciekami płynącymi przez gminę: z jej dopływami Oleśniczanką, Świerzną, Smolną i Potokiem Boguszyckim.

Powierzchnia terenu jest nieznacznie zróżnicowana: prawie płaska, w części centralnej, miejscami falista, a w części północnej na niewielkich obszarach pagórkowata. Wznosi się ona od 124m n.p.m. w południowej części gminy do 203,2 m w części północnozachodniej. Pod względem geologicznym wyróżniają się trzeciorzędowe osady podłoża (iły, piaski i żwiry), przykryte warstwą osadów czwartorzędowych polodowcowych - piaski, pospółki i żwiry o średnim zagęszczeniu. Obszar gminy ubogi jest w kopaliny użyteczne, lokalne znaczenie mają piaski i żwiry.

Według podziału hydrogeologicznego, działka położona jest w makroregionie południowym i regionie

wrocławskim. Znaczenie użytkowe mają tu dwa piętra wodonośne, związane z utworami czwartorzędu i trzeciorzędu. Głównym użytkowanym piętrem wodonośnym jest piętro czwartorzędowe, ujmowane studniami głębinowymi.

Występujące tu gleby (wytworzone z piasków słabogliniastych i drobnych na podłożu gliniastym) w niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) dają wyższą korzyść przy użytkowaniu wodnym. Rdzawe zabarwienie powierzchniowych wysiąków wody na stokach i w dnie doliny zdradzają sporą zawartość związków żelaza.

W zlewni rzeki Skorynia przeważają gleby lekkie, w przedziale:

1. gleby słabogliniaste 33,5 %
2. gleby gliniaste 2,0 %
3. mady piaszczyste 25,5 %
4. gleby bielic . lekkie i średnie 39,0 %

Woda gruntowa znajduje się na głębokości 0,1 ÷ 0,6 m pod powierzchnią terenu.

Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym, teren stawu położony jest w zlewni rzeki Skorynia, która jest dopływem Baryczy. Rzeka Skorynia przepływa na południowy-zachód od zbiornika w odległości ok. 380 w linii prostej. Od strony północnej i wschodniej działkę okalają grunty leśne. Od strony zachodniej działka

graniczy z istniejącą zabudową produkcyjną firmy Ilpea Sp. z o.o. Likwidacja zbiornika nie będzie miała wpływu na stan wód powierzchniowych rejonu oraz system odwadniania powierzchniowego obszarów sąsiadujących.

12. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Likwidacja zbiornika nie spowoduje zmiany ilości ani składu fizycznego wód gruntowych i powierzchniowych, ze względu na występowanie wód o zbliżonym składzie fizykochemicznym do wód w sąsiedztwie, min. prowadzonych przez system rowów i cieki podstawowe. Odwodnienie terenu zostanie uwzględnione przy rozbudowie systemu kanalizacyjnego zakładu.

13. Krajobraz w otoczeniu inwestycji

Naturalny krajobraz rejonu należy do krajobrazów staroglacjalnych i ukształtowany został w okresie czwartorzędowych (plejstoceńskich) zlodowaceń.

Z punktu widzenia zagospodarowania terenu, rejon charakteryzuje się krajobrazem leśnym i zabudowaniami, w którym dominują powierzchnie ogródków działkowych i zabudowy mieszkalnej. W

bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa przemysłowa - zakład produkcyjny.

14. Środowisko przyrodnicze

Zbiornik znajduje się w obszarze zabudowanym przemysłowym, leśnym oraz użytkowanym rolniczo, który nie wyróżnia się walorami przyrodniczymi. Obszar ze względu na mało urodzajne gleby, zajęty był pod łąki i pastwiska. W jego granicach nie występują chronione obiekty przyrody i siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt. Inwestycja, ze względu na swój charakter i małą skalę nie będzie oddziaływała na środowisko, nie zakłóci równowagi biologicznej siedlisk roślin i zwierząt.

15. Zakres pozwolenia

Niniejszy operat stanowi podstawę do uregulowania strony formalno -prawnej tj. ubiega się o wydanie przez Starostę Oleśnickiego pozwolenia wodnoprawnego.

Zakres wnioskowanego pozwolenia wodnoprawnego obejmuje likwidację urządzenia wodnego - zbiornika wodnego o powierzchni lustra wody 0,06 ha zlokalizowanego na działce nr 13/2 obręb Chełstówek,

gm. Twardogóra, zgodnie z przedłożonym operatem wodnoprawnym.

16. Określenie warunków udzielonego pozwolenia.

Wnioskuje się o nałożenia na użytkownika następujących obowiązków:

1. Likwidacji urządzenia wodnego bez szkód na terenach przyległych.
2. Zaspokojenia uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych, związanych z pozwoleniem.

17. Ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza i warunków korzystania z wód regionu wodnego

Plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy obok programów działań zapisanych w Programie wodno-środowiskowym kraju, są podstawowym narzędziem polityki wodnej w Polsce. Stanowią podstawę podejmowania decyzji mających wpływ na stan zasobów wodnych oraz określają zasady gospodarowania wodami w trakcie 6-letniego cyklu planistycznego.

Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 119 ustawy - Prawo wodne ww. dokumenty sporządzane i aktualizowane są przez Prezesa Krajowego Zarządu

Gospodarki Wodnej, a następnie zatwierdzane są przez Radę Ministrów i ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej Monitor Polski.

Dla rozpatrywanego terenu obowiązuje Plan gospodarki wodami na obszarze dorzecza Odry zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 27 lutego 2011 roku.

Plan gospodarowania wodami dorzecza Ody uwzględnia również zapisy innych dokumentów planistycznych, min. Strategii Rozwoju Kraju, Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, Programu dla Odry, wojewódzkich programów ochrony Środowiska i wielu innych

Przedmiotowe dokumenty przyczynią się do umożliwienia dostępu do wody o lepszej jakości. Redukcja i kontrola zanieczyszczeń pochodzących ze wszystkich możliwych źródeł zapewni odpowiednie warunki sanitarne i zdrowotne społeczeństwa. Opracowane dokumenty adresowane są między innymi do wszystkich użytkowników, których działalność oparta jest na korzystaniu z wody, oraz administracji rządowej i samorządowej.

Ustalenia tych dokumentów uwzględnia się w: koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województwa, planach zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy są syntezą wszelkich prac przeprowadzanych w regionach wodnych oraz na obszarach dorzeczy w cyklu planistycznym.

5.1 Ustalenia wynikające z planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza i warunków korzystania z wód regionu wodnego

Ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza:

Jednolita część wód powierzchniowych (JCWP)		Lokalizacja							Typ JCWP	Status	Ocena stanu	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Derogacje*	Uzasadnienie derogacji
Europejski kod JCWP	Nazwa JCWP	Scalona część wód powierzchniowych (SSWP)	Region wodny	Obszar dorzecza		Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW)	Ekoregion							
				kod	Nazwa		wg Kondrackiego	Wg Illiesa						
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
PLRW600018136689	**Rzeka Oleśnica**	S00308	region wodny środkowej Odry	6000	obszar dorzecza Odry	RZGW we Wrocławiu	Równina Centralna (14)	Równina Centralna (14)	Potok nizinny żwirowy (18)	Silnie zmieniona część wód	zły	niezagrożenia		

18. Warunki korzystania z regionu wodnego

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się na terenie Regionu Wodnego Środkowej Odry administrowanego przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Na etapie przygotowania operatu wodnoprawnego (sierpień 2015 rok) nie były ustalone warunki korzystania z wód regionu wodnego.

19. Ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza

Zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną nadrzędnym celem planowania w gospodarce wodnej jest ochrona wód i środowiska wodnego dla przyszłych pokoleń. Do 2015 r. należy osiągnąć dobry stan wód powierzchniowych i podziemnych. Podstawowym narzędziem polityki wodnej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, transponującej zapisy RDW, są plany gospodarowania wodami dla obszarów dorzeczy. W 2011 roku został opublikowany na łamach Monitora Polskiego (M.P. 2011 r. Nr 49 poz. 549) „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry". Zawiera on ogólnikowe cele środowiskowe, priorytety w zaspokajaniu potrzeb gospodarczych, ograniczenia, kierunki osiągnięcia dobrego stanu wód dla całego dorzecza Odry.

Cele środowiskowe dla wód powierzchniowych

Cele środowiskowe dla części wód zostały oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych) określających stan ekologiczny wód powierzchniowych) oraz wskaźników chemicznych (świadczących o stanie chemicznym wody), odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód, wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 162, poz. 1008). Dla wód naturalnych wymagane jest osiągnięcie przez wody co najmniej dobrego stanu ekologicznego wód, natomiast dla wód wyznaczonych jako silnie zmienione lub sztuczne wymaga się dotrzymania warunków odpowiadających dobremu lub powyżej dobrego potencjałowi ekologicznemu wód. W obydwu przypadkach konieczne jest dodatkowo zapewnienie co najmniej dobrego stanu chemicznego.

Dla obszarów chronionych nie zostały obecnie podwyższone cele środowiskowe, z uwagi na częstokroć wyższe wymagania w stosunku do wartości granicznych wskaźników jakości wody, niż w aktach prawa, regulujących sposób postępowania i wymagania co do stanu wód w obrębie obszarów chronionych. Wyjątkiem w tym zakresie będą prawdopodobnie wymagania wynikające z planów ochrony dla obszarów NATURA 2000, jednak w

obecnym cyklu planistycznym - z uwagi na brak planów ochrony w/w obszarów - nie zostały zaostrzone cele środowiskowe dla części wód, na których takie obszary zostały wyznaczone.

Cele środowiskowe dla wód podziemnych

Ramowa Dyrektywa Wodna w art. 4 oraz Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły przewiduje dla wód podziemnych następujące główne cele środowiskowe:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych (z zastrzeżeniami wymienionymi w RDW),
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.

Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Dla przedmiotowego zamierzenia nie ma obaw o wystąpienie niezgodności z ww. dokumentem.

20. Ustalenia wynikające z planu zarządzania ryzykiem powodziowym

Do czasu przygotowania operatu wodnoprawnego nie opracowano planu zarządzania ryzykiem powodziowym. Jednak na potrzeby operatu analizowano wstępne oceny ryzyka powodziowego, projekt planu zarządzania ryzykiem powodziowym, a także mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Jak wynika z treści dokumentów oraz zawartości map teren inwestycji jest całkowicie poza zasięgiem powodzi, nawet powodzi z prawdopodobieństwem wystąpienia raz na 500 lat (Q 0,2%).

21. Ustalenia wynikające z planu przeciwdziałania skutkom suszy

Na etapie przygotowania operatu wodnoprawnego był znany jedynie projekt planu przeciwdziałania skutkom suszy (etap I i II). W etapie I wyznaczono i zhierarchizowano obszary narażone na skutki występowania suszy hydrologicznej i hydrogeologicznej. Zarówno dla suszy hydrologicznej jak i hydrologicznej omawiany teren znalazł się w obszarze wymagającym podstawowych i doraźnych działań łagodzących skutki suszy. Susza w tych rejonach może w stopniu umiarkowanym ograniczać realizację zadań związanych z wypełnieniem potrzeb popytu na wodę, a warunki glebowe sprzyjają intensyfikacji skutków

suszy rolniczej. W etapie II przedstawiono program działań zawierający zagadnienia odnoszące się zarówno do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, zaopatrzenie w wodę sektora gospodarki (w tym: rolnictwo, przemysł, żegluga) oraz zaspokojenie potrzeb wodnych środowiska naturalnego. W Programie uwzględnia się zarówno działania prewencyjne, ograniczające szkody wynikłe z wystąpienia suszy, jak i działania dotyczące dynamicznego bilansowania zasobów. W planie przedstawiono katalog możliwych do przeprowadzenia działań mających na celu ograniczenie skutków suszy. Szczególnie istotnym działaniem z punktu widzenia zamierzonej inwestycji jest zatrzymanie wód deszczowych w miejscu ich opadu. Jednak ze względu na niekorzystne warunki gruntowe, rozsączanie wód od gruntu nie jest możliwe.

W związku z powyższym korzystanie z wód w zakresie opisanym w niniejszym operacie nie koliduje z postanowieniami ww. dokumentów.

22. Ustalenia z krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych

Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych jest podstawowym narzędziem wdrożenia postanowień dyrektywy 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych. Celem Programu, poprzez realizację ujętych w nim inwestycji, jest ograniczenie zrzutów niedostatecznie oczyszczanych ścieków, a co za tym

idzie ochrona środowiska wodnego przed ich niekorzystnymi skutkami. KPOŚK jest dokumentem strategicznym, w którym oszacowano potrzeby i określono działania na rzecz wyposażenia aglomeracji miejskich i wiejskich, o RLM większej od 2 000, w systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków komunalnych. Program koordynuje działania gmin i przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych w realizacji infrastruktury sanitacji na ich terenach. W związku z tym projektowane przedsięwzięcie nie ma wpływu na postanowienia powyższego dokumentu.

23. Planowany okres rozruchu i sposób postępowania w przypadku rozruchu, zatrzymania działalności bądź wystąpienia awarii lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych oraz rozmiar, warunki korzystania z wód i urządzeń wodnych w tych sytuacjach

Zakłada się, że likwidacja urządzenia wodnego nastąpi po uzyskaniu wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych.

Wystąpienie awarii - nie dotyczy rozpatrywanego przypadku.

24. Informacja o formach ochrony przyrody

Na terenie przeznaczonym pod przedmiotową inwestycję nie ma form ochrony przyrody utworzonych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. W celu

ochrony Środowiska naturalnego w trakcie budowy stawu należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, uwzględnić w robotach ochronę przyrody (gleby, wody, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu). Zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia, inwestycja ta nie kwalifikuje się do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko oraz potencjalnie oddziaływujących na środowisko.

25. Stan prawny nieruchomości w zasięgu inwestycji:

W zasięgu oddziaływania inwestycji znajduje się tylko działka nr 13/2 i 19/2 obręb Chełstówek, której współwłaścicielem jest ILPEA Sp. z o.o., ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław.

26. Strona formalno-prawna.

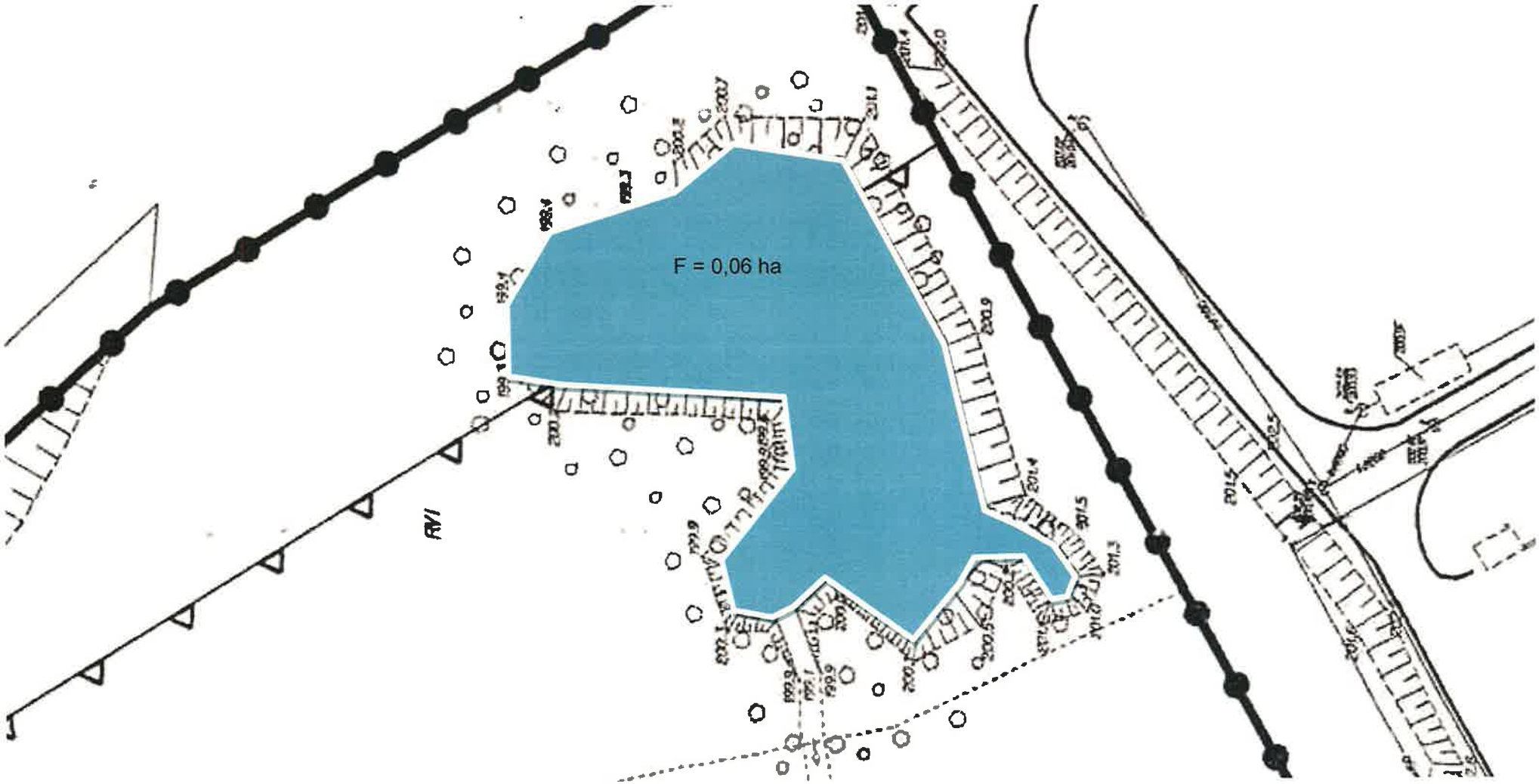
Pozwolenie wodnoprawne wydane na podstawie niniejszego operatu wodnoprawnego określa osobę uprawnioną, sposób, zamiar, cel miejsce i czas korzystania z wody i wykonywania urządzeń wodnych, a także warunki i zakres tego korzystania. Uprawniony legitymuje się prawem przed organami administracji państwowej i samorządowej. Pozwolenie wodnoprawne,

zawierając w sobie wnioski osoby uprawnionej, reguluje gospodarkę wodną, określając warunki korzystania z zasobów środowiska tak, aby zaspokojone zostały potrzeby wszystkich stron. Organ administracyjny wydający pozwolenie umożliwia realizację nadanych uprawnień, zapewnia jednostce ochronę prawną w zakresie udzielonych uprawnień, mających charakter rzeczowy związany z nieruchomością i zakładem.

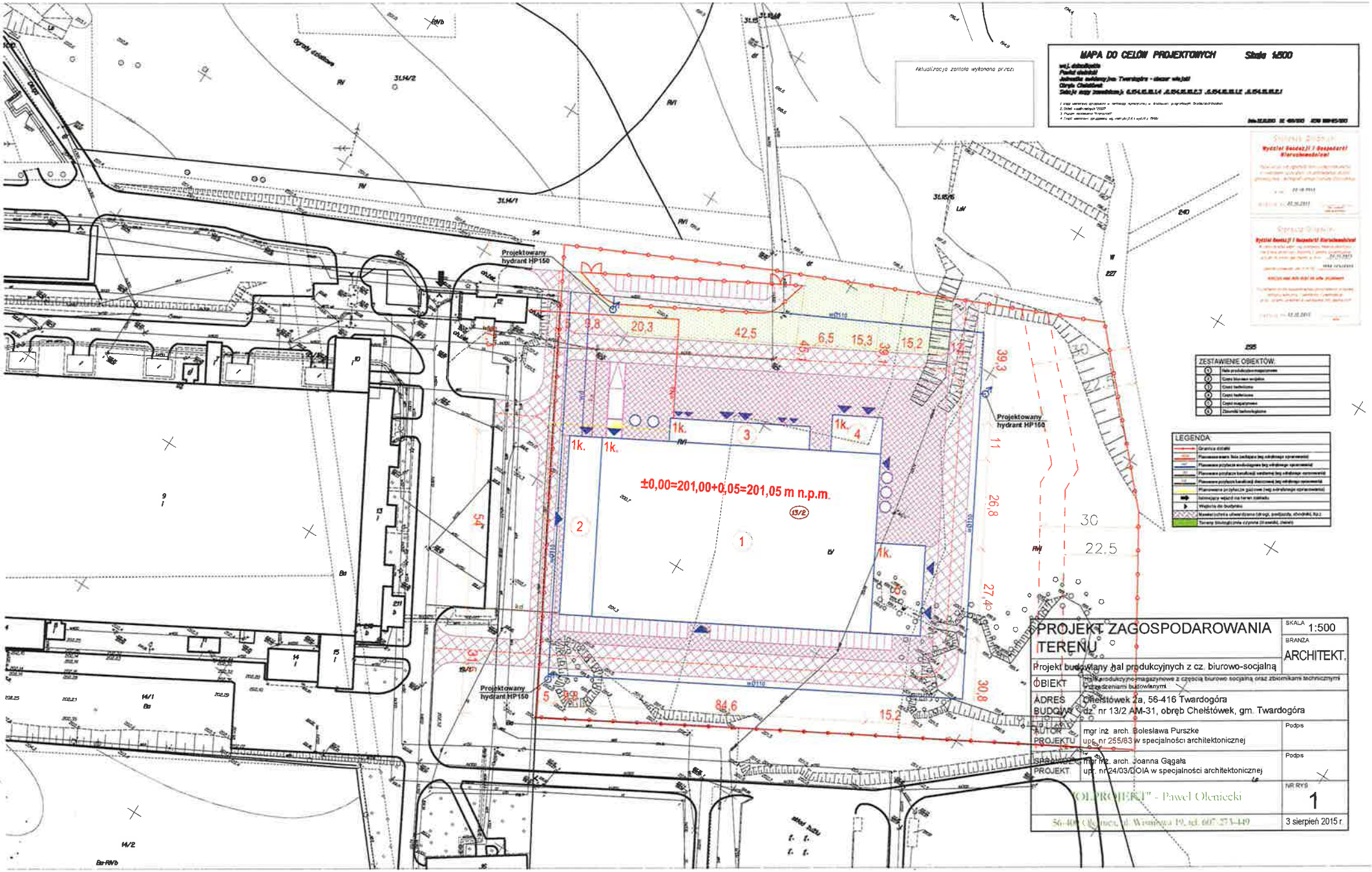
Wszelkie odstępstwa od decyzji administracyjnej są niedozwolone, zmiany mogą być dokonane przy akceptacji organu wydającego decyzję.

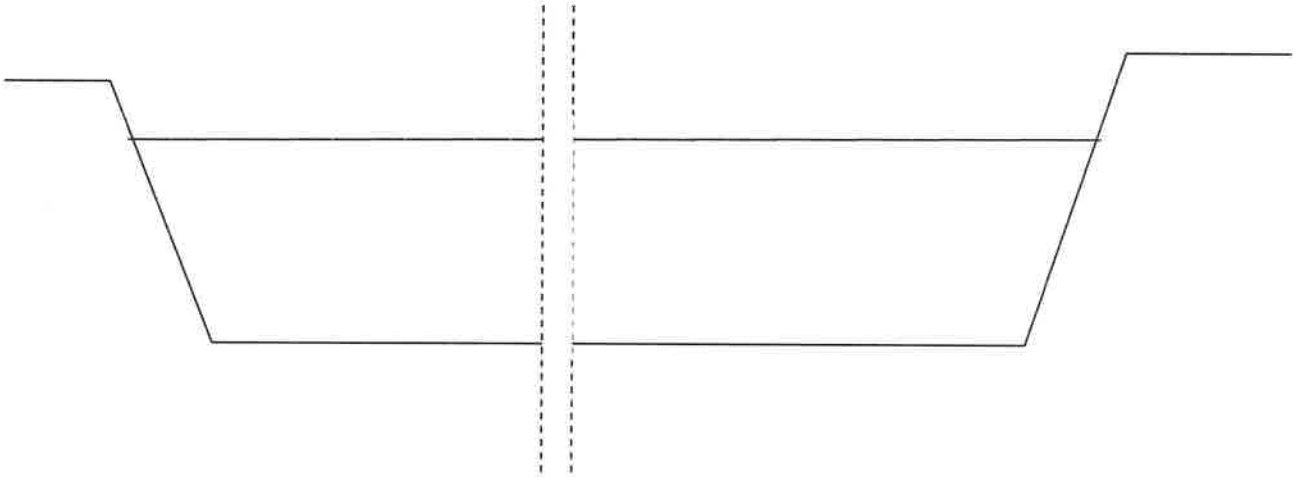
W oparciu o niniejsze opracowanie, wnioskodawca będzie mógł wystąpić do Starosty Oleśnickiego o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego w zakresie i na warunkach określonych w dokumentacji.

Lokalizacja zbiornika wodnego, przeznaczonego do likwidacji.



Zbiornik wodny dz. 13/2 Chełstówek.


MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Skala 1:500
Aktualizacja zantoła wykonana przez:
Projektowany hydrant HP150
±0,00=201,00+0,05=201,05 m n.p.m.
ZESTAWIENIE OBIEKTÓW:
LEGENDA:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:500
BRANŻA ARCHITEKT.
Projekt budowlany hal produkcyjnych z cz. biurowo-socjalną
OBIEKT hale produkcyjno-magazynowe z częścią biurowo socjalną oraz zbiornikami technicznymi o przeznaczeniu budowlanym
ADRES BUDOWY Chełstówek 2a, 56-416 Twardogóra
dz. nr 13/2 AM-31, obręb Chełstówek, gm. Twardogóra
AUTOR PROJEKTU mgr inż. arch. Bolesława Purszke
upr. nr 255/83 w specjalności architektonicznej
Podpis
SPRAWDZIŁ PROJEKT mgr inż. arch. Joanna Gągała
upr. nr 24/03/DOIA w specjalności architektonicznej
Podpis
"OLPROJEKT" - Paweł Olenicki
NR RYS 1
3 sierpień 2015 r.

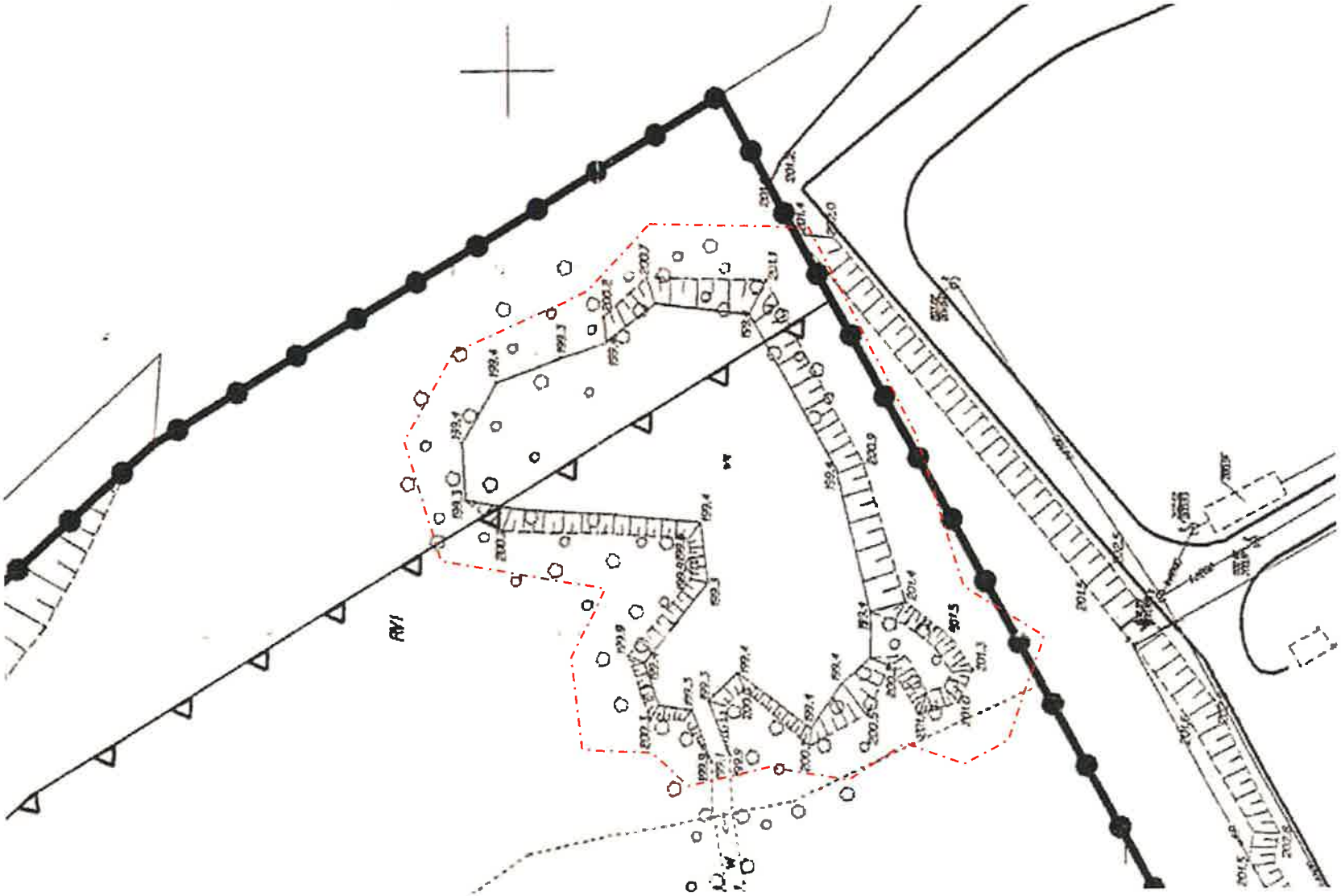


Poziom porównawczy
195,00 m npm

Rzędna terenu	200,70	200,50			200,70
Rzędna dna			199,40	199,40	
Odległości	1,00		24,50		1,00

200,70

Przekrój czaszy zbiornika



Zasięg oddziaływania zbiornika.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY TWARDOGÓRA

56-416 TWARDOGÓRA, UL. RATUSZOWA 14

☎ 71 399-22-00; fax 71 315-81-42

ratusz@twardogora.pl www.twardogora.pl

IT.6730.83.2014 Twardogóra, dnia 02.06.2015r.

DECYZJA NR 62.2015
o warunkach zabudowy

INWESTOR

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 t.j.)

USTALAM
NA RZECZ ILPEA SP Z O.O.

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ
BUDOWĘ HAL PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWYCH Z CZĘŚCIĄ BIUROWO – SOCJALNĄ ORAZ ZBIORNIKAMI TECHNINCZYMI I URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI

OZNACZENIA GEODEZYJNE:
OBRĘB: **CHEŁSTÓWEK AM-1 DZIAŁKA NR 13/2**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**
   Zabudowa produkcyjna – budowa hal produkcyjno-magazynowych z częścią biurowo-socjalną oraz zbiornikami technicznymi i urządzeniami budowlanymi.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
   ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
   a) funkcja: **zabudowa produkcyjna,**
   b) linia zabudowy: wyznaczona jako **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy,**:
      - w odległości 6 m od granicy drogi gminnej – działki nr 94 obręb Chełstówek,
      - w odległości 25 od granicy działki nr 295 obręb Chełstówek,

      jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
   c) wielkość powierzchni zabudowy: do **50%,**
   d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: **min. 30%,**
   e) powierzchnia podlegająca przekształceniu: **ok. 2,4000** ha,
   f) ustalenia dla hali produkcyjnej:
      - szerokość elewacji frontowej: **do 18,0 m,**
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**
      - wysokość głównej kalenicy: **do 14,0 m,**
      - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
      - układ połaci dachowych: **dwuspadowy lub wielospadowy,**
      - kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**
   g) ustalenia dla hal produkcyjno-magazynowych:
      - szerokość elewacji frontowej: **do 18,0 m,**

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**
- wysokość głównej kalenicy: **do 14,0 m,**
- kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
- układ połaci dachowych: **dwuspadowy,**
- kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**

h) ustalenia dla budynku technicznego:
- szerokość elewacji frontowej: **do 16,0 m,**
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 6,0 m,**
- wysokość głównej kalenicy: **do 9,0 m,**
- kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
- układ połaci dachowych: **jednospadowy lub dwuspadowy,**
- kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**

i) ustalenia dla budynku biurowo-socjalnego:
- szerokość elewacji frontowej: **do 55,0 m,**
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 8,0 m,**
- wysokość głównej kalenicy: **do 11,0 m,**
- kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
- układ połaci dachowych: **jednospadowy lub dwuspadowy,**
- kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**

j) ustalenia dla silosów na materiał produkcyjny:
- wysokość **do 15,0 m,**

3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
2) inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: ŁV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.;
3) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy 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* i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. nr 213, poz. 1397).
Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra dnia 09.03.2014 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (GNO.6220.9.2014.KA.12). Realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego musi uwzględniać wytyczne zawarte w w/w decyzji.

4. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów: objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1) Infrastruktura techniczna:
a) **z sieci elektroenergetycznej** nie dotyczy,
b) **z sieci wodociągowej** – nie dotyczy,
c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – nie dotyczy,
d) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
e) **odprowadzanie odpadów stałych** - należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra,
f) **zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy;

2) komunikacja:
obsługa komunikacyjna inwestycji: poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek.

6. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności:
należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci energetycznych;
3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
- planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
- planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**
Teren zainwestowania nie leży na terenie zagrożonym powodzią.

8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. **Uzyskanie uzgodnień:**
Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 5 i 6, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
a) Ministra Środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych

b) Starosty Oleśnickiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych,
c) Marszałka Województwa Dolnośląskiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
d) Marszałka Województwa Dolnośląskiego, za pośrednictwem Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – w zakresie melioracji,

- *Na terenie planowanej inwestycji występuje rów melioracyjny i zbiornik wodny stanowiący urządzenie wodne. Zgodnie z art. 29, art.65 ust. 1, art. 71 ust. 1, art. 73 ust. 1 w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne zabrania się m.in.:*
  - *zmiany stanu wód na gruncie – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,*
  - *niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych),*
  - *wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych) robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.*

  W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 122 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

11. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** przedstawiono w załącznikach.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

Dnia 25.07.2014 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła ILPEA Sp z o. o. Wniosek został uzupełniony pismami z dnia 04.11.2014 r. i 23.03.2015 r.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z ewidencji gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tut. organ stwierdził co następuje :

1) zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej: poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek ;
3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: LV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądrożyce uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Twardogóra w dniu 18.,10.1993 r. uchwałą nr 167/XXXIX/93 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 15 poz. 109 i 110 z dnia 31.12.1993 roku) przeznaczony był pod nowy zakład przemysłowy. Plan ten utracił mocna podstawie art.67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu jednak na fakt, iż w sąsiedztwie znajduje się również zabudowa przemysłowa, należy zastosować wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem nr ZG.2201.15.2015 z dnia 17.04.2015 r. Nadleśnictwo Oleśnica Śląska przekazało wniosek dotyczący zachowania 25 m odległości zabudowy od działki leśnej, argumentuje tą decyzję ochroną przed zagrożeniem pożarowym, zacienianiem przez korony drzew wysokich, naturalnym wydzielanie/obłamywaniem się gałęzi, jak również zagrożeniem powstającym przy ekstremalnych warunkach pogodowych. Wniosek został uwzględniony i w związku z tym na obszarze objętym inwestycją ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy z działką nr 295 obręb Moszyce.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

Pouczenie

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Burmistrz w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 - załącznik nr 1A i 1B
2. Część tekstowa analizy - załącznik nr 2

Opracował: mgr inż. Paweł Niemiec - uprawnienia urbanistyczne nr 1685

Otrzymują:

1. Inwestor – ILPEA Sp. z o.o.,
   ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oleśnica Śląska,
   ul. Spacerowa 3, 56-400 Oleśnica
3. Skarb Państwa Starosta Oleśnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej,
   ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica
4. a/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1628 z późn. zm..), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 107,00 złotych*: przelewem na konto Gminy Twardogóra
2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z .....*

**Niepotrzebne skreślić.*

IT.6730.83.2014

Załącznik nr 2
Do decyzji nr 62.2015
Z dnia 02.06.2015r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-5 U.P.Z.P.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Rodzaj inwestycji	Budowa hal produkcyjno – magazynowych z częścią biurowo – socjalną oraz zbiornikami technicznymi i urządzeniami budowlanymi
Położenie inwestycji	Działka nr 13/2 AM-1, obręb Chełstówek
Wnioskodawca	ILPEA Sp. z o.o., ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy produkcyjnej. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądrożyce uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Twardogóra w dniu 18.,10.1993 r. uchwałą nr 167/XXXIX/93 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 15 poz. 109 i 110 z dnia 31.12.1993 roku) przeznaczony był pod nowy zakład przemysłowy. Plan ten utracił mocna podstawie art.67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu jednak na fakt, iż w sąsiedztwie znajduje się również zabudowa przemysłowa, należy zastosować wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	*Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy*	*Szerokość elewacji frontowej*	*Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki*	*Układ połaci*	*Kąt nachylenia*	*Wysokość kalenicy*	*Kierunek kalenicy*
Zabudowa produkcyjna – hala produkcyjna	50%	do 40,0 m	do 12,0 m	dwuspadowy lub wielospadowy	od 15° do 45°	do 14,0 m	dowolny
Zabudowa produkcyjna – hale produkcyjno-magazynowe.		do 18,0 m	do 12,0 m	dwuspadowy			
Zabudowa produkcyjna – budynek techniczny		do 16,0 m	do 6,0 m	dwuspadowy lub jednospadowy		do 9,0 m	
Zabudowa produkcyjna – budynek biurowo - socjalny		do 55,0 m	do 8,0 m			do 11,0 m	
Zabudowa produkcyjna – silosy na materiał produkcyjny		ze względu na charakter inwestycji – nie ustala się					

4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)

Dostęp do drogi publicznej	poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek
Energia elektryczna	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Woda	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Ścieki bytowe	poprzez projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Ścieki produkcyjne	do projektowanego szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki produkcyjne, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi, następnie wywożone pojazdami asenizacyjnymi w celu utylizacji

Wody opadowe	do istniejącej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej obsługującej zakład ILPEA Sp. z o.o. (zlokalizowanej na sąsiednich działkach), poprzez wewnętrzne linie zasilające
Odpady stałe (podczas budowy)	należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra.
Odpady stałe (produkcyjne)	należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra
Zaopatrzenie w ciepło	z projektowanego źródła ciepła, zgodnego z przepisami odrębnymi
Zaopatrzenie w gaz	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci

5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: ŁV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

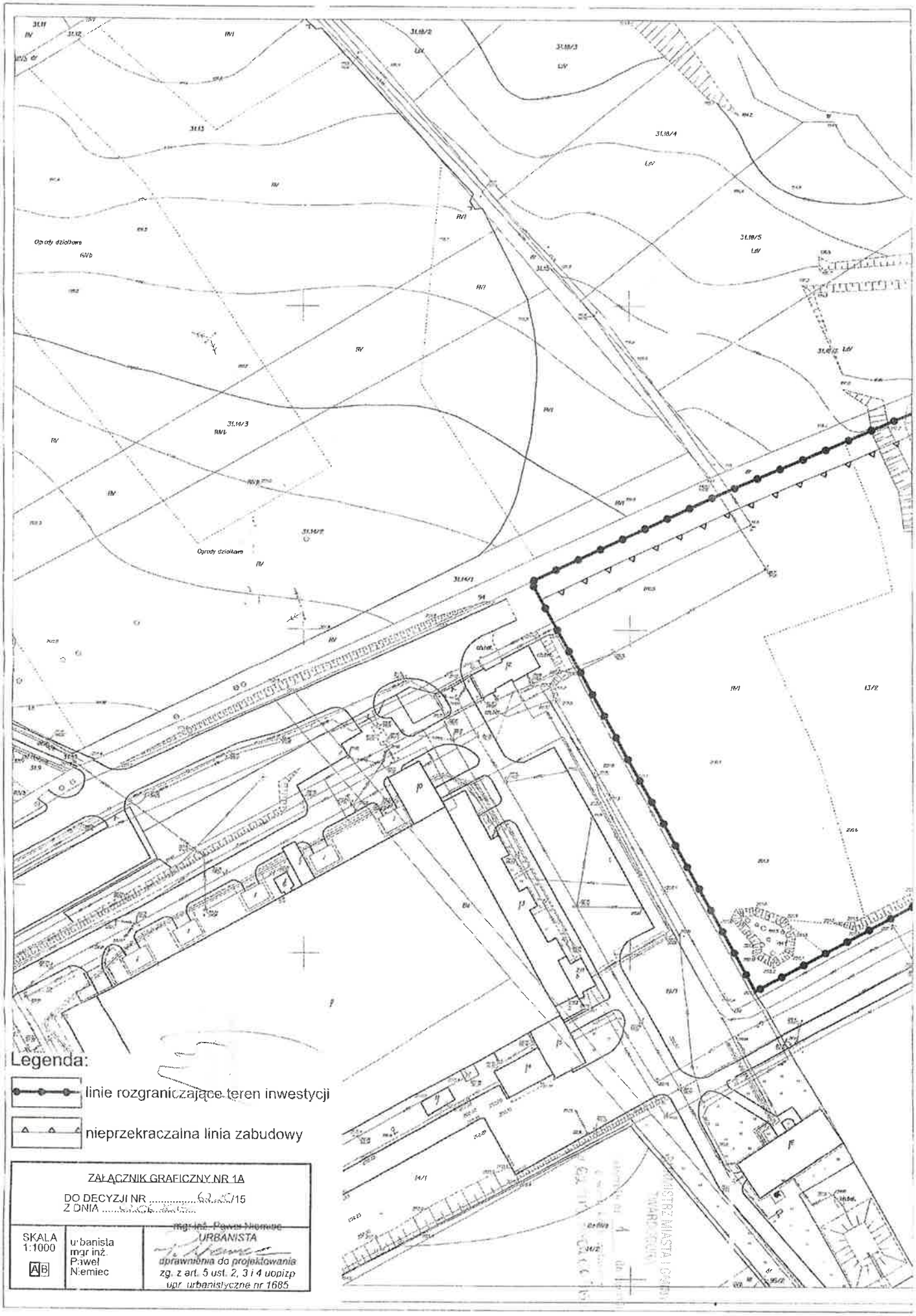
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Opracował: mgr inż. Paweł Niemiec - uprawnienia urbanistyczne nr 1685

LEX URBI
Sp. z o.o.
(dawniej Paweł Niemiec Lex Urbi)

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
TWARDOGÓRA

Załącznik nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 62/2015 z dnia 02.06.2015 r.



Legenda:

linie rozgraniczające teren inwestycji

nieprzekraczalna linia zabudowy

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1A

DO DECYZJI NR .....63.../15
Z DNIA .....

SKALA 1:1000 AB	urbanista mgr inż. Paweł Niemiec	mgr inż. Paweł Niemiec URBANISTA uprawniona do projektowania zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp upr. urbanistyczne nr 1685

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLESNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2014. 10108
Data wykonania kopii	25.07.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

STAROSTWO POWIATOWE
w OLESNICY
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami
56-400 Oleśnica, ul. I. Skwarzińskiego 10

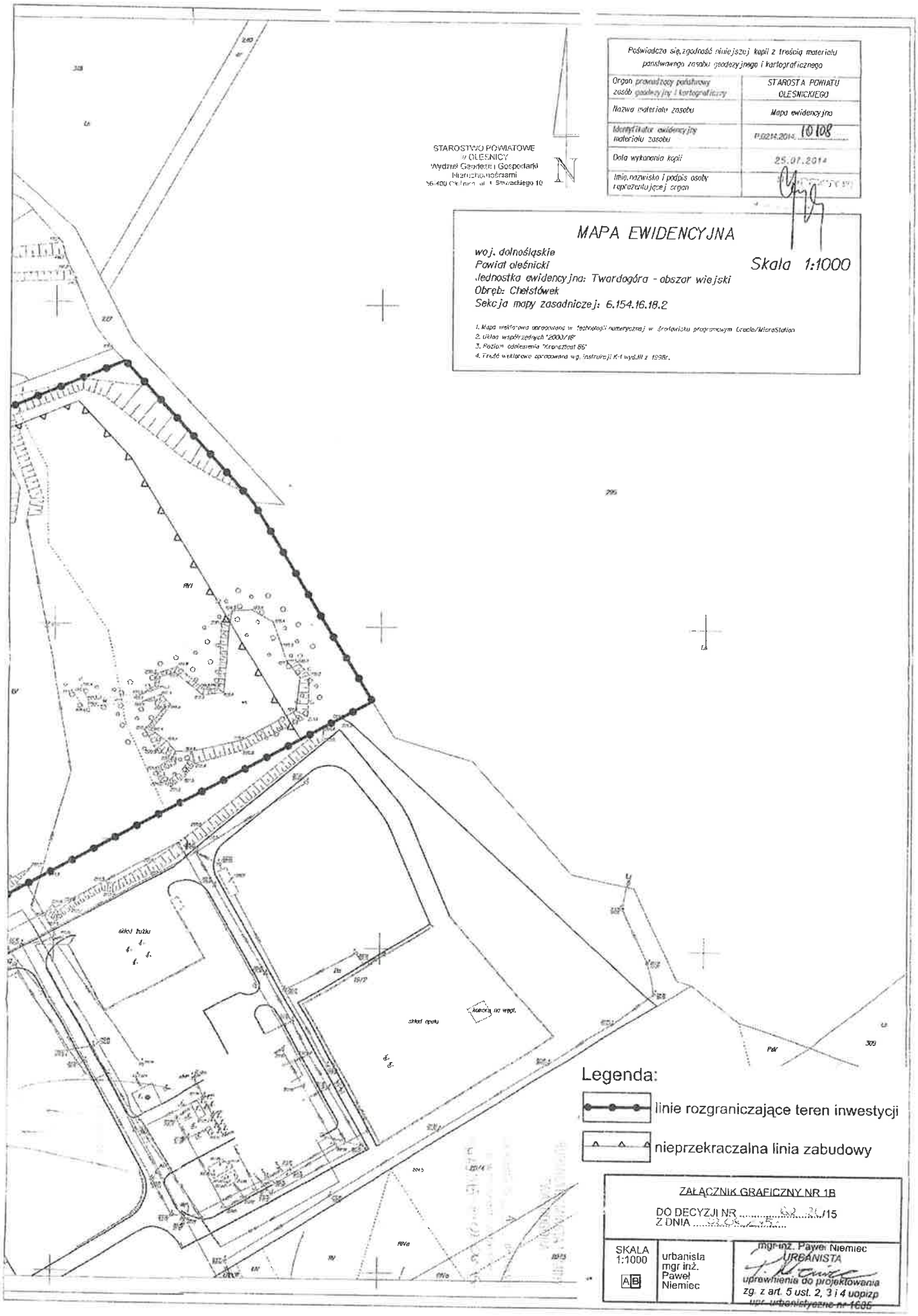
N

MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:1000

woj. dolnośląskie
Powiat oleśnicki
Jednostka ewidencyjna: Twardogóra - obszar wiejski
Obręb: Chełstówek
Sekcja mapy zasadniczej: 6.154.16.18.2

1. Mapa wektorowa opracowana w technologii numerycznej w środowisku programowym Locale/MicroStation
2. Układ współrzędnych "2000/18"
3. Poziom odniesienia "Kronsztadt 86"
4. Treść wektorowa opracowana wg. instrukcji K-1 wyd.III z 1998r.



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1B
DO DECYZJI NR 62/2015
Z DNIA .....

SKALA 1:1000	urbanista mgr inż. Paweł Niemiec	mgr inż. Paweł Niemiec URBANISTA uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopzp upr. urbanistyczne nr 1695
AB		

BURMISTRZ MIASTA I GMINY TWARDOGÓRA

56-416 TWARDOGÓRA, UL. RATUSZOWA 14

☎ 71 399-22-00; fax 71 315-81-42

ratusz@twardogora.pl www.twardogora.pl

IT.6730.113.2015 Twardogóra, dnia 07.08.2015r.

DECYZJA NR 92.2015

INWESTOR

o warunkach zabudowy

zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy Nr 62.2015 z dnia 2.06.2015 r.

Na podstawie art. 104 i 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku przedsiębiorstwa ILPEA Sp. z o. o. z dnia 27.07.2015 r. (data wpływu 29.07.2015 r.) dotyczącego zmiany decyzji nr 62.2015 z dnia 2.06.2015 r., ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hal produkcyjno-magazynowych z częścią biurowo-socjalną oraz zbiornikami technicznymi i urządzeniami budowlanymi na działce nr 13/2, AM-1, obręb Chełstówek, gmina Twardogóra w części dotyczącej warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,

u s t a l a m

1. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. f, tiret drugie:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**

na zapis:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 13,5 m,**
2. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. f, tiret czwarte:
   - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**

na zapis:
   - kąt nachylenia dachu: od **5° do 45°,**
3. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. g, tiret drugie:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**

na zapis:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 13,5 m,**
4. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. g, tiret czwarte:
   - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**

na zapis:
   - kąt nachylenia dachu: **od 5° do 45°,**
5. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. h, tiret drugie:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 6,0 m,**

na zapis:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 8,5 m,**
6. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. h, tiret czwarte:
   - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**

na zapis:
   - kąt nachylenia dachu: **od 5° do 45°,**
7. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. i, tiret drugie:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 8,0 m,**

na zapis:
   - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 10,5 m,**
8. Zmienia się zapis w pkt 2 lit. i, tiret czwarte:
   - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**

na zapis:
   - kąt nachylenia dachu: **od 5° do 45°,**

9. Uchyla się załącznik nr 2 do decyzji nr 62.2015 z dnia 2.06.2015 r. i na jego miejsce wprowadza się załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
10. Pozostałe ustalenia decyzji, w tym załączniki pozostają bez zmian.
11. Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
    a) Ministra Środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
    b) Starosty Oleśnickiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
    c) Marszałka Województwa Dolnośląskiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

UZASADNIENIE

W dniu 29.07.2015 r. wnioskodawca pismem wniósł do Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra wniosek o zmianę decyzji nr 62.2015 z dnia 2.06.2015 r. o sygn. IT.6730.63.2014, w zakresie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Do dnia 07.08.2015 r. wpłynęły oświadczenia wszystkich stron postępowania, w których strony wyraziły zgodę na opisaną powyżej zmianę.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

W wyniku przeprowadzonej ponownie analizy architektoniczno-urbanistycznej ustalono, że możliwa jest zmiana parametrów dotyczących wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz kąta nachylenia połaci dachowych dla wszystkich planowanych budynków.

Artykuł. 155 Kodeksu ustawy Kodeks postępowania administracyjnego stanowi, że decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

Stwierdzono, że słuszny interes strony przemawia za zmianą decyzji i że jest ona zgodna z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. Część tekstowa analizy - załącznik nr 1,

Opracował: urbanista mgr inż. Paweł Niemiec – uprawnienia urbanistyczne nr 1685

GMINA TWARDOGÓRA

BURMISTRZA

Otrzymują

1. Inwestor – ILPEA Sp. z o.o., ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oleśnica Śląska, ul. Spacerowa 3, 56-400 Oleśnica
3. Skarb Państwa Starosta Oleśnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica
4. a/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 783 ze zm.),§ 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 10,00 złotych*: na rachunek bankowy Gminy Twardogóra
2. Decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z.....*

*Niepotrzebne skreślić.

IT.6730.113.2015

Załącznik nr 1
Do decyzji nr 92.2015
Z dnia 07.08.2015r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-5 U.P.Z.P.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Rodzaj inwestycji	Budowa hal produkcyjno – magazynowych z częścią biurowo – socjalną oraz zbiornikami technicznymi i urządzeniami budowlanymi
Położenie inwestycji	Działka nr 13/2 AM-1, obręb Chełstówek
Wnioskodawca	ILPEA Sp. z o.o., ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy produkcyjnej. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądrożyce uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Twardogóra w dniu 18.,10.1993 r. uchwałą nr 167/XXXIX/93 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 15 poz. 109 i 110 z dnia 31.12.1993 roku) przeznaczony był pod nowy zakład przemysłowy. Plan ten utracił mocna podstawie art.67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu jednak na fakt, iż w sąsiedztwie znajduje się również zabudowa przemysłowa, należy zastosować wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	*Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy*	*Szerokość elewacji frontowej*	*Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki*	*Układ połaci*	*Kąt nachylenia*	*Wysokość kalenicy*	*Kierunek kalenicy*
Zabudowa produkcyjna – hala produkcyjna	50%	do 40,0 m	do 13,5 m	dwuspadowy lub wielospadowy	od 5° do 45°	do 14,0 m	dowolny
Zabudowa produkcyjna – hale produkcyjno-magazynowe.		do 18,0 m		dwuspadowy			
Zabudowa produkcyjna – budynek techniczny		do 16,0 m	do 8,5 m	dwuspadowy lub jednospadowy		do 9,0 m	
Zabudowa produkcyjna – budynek biurowo - socjalny		do 55,0 m	do 10,5 m			do 11,0 m	
Zabudowa produkcyjna – silosy na materiał produkcyjny		ze względu na charakter inwestycji – nie ustala się					

4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)

Dostęp do drogi publicznej	poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek
Energia elektryczna	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Woda	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Ścieki bytowe	poprzez projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci
Ścieki produkcyjne	do projektowanego szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki produkcyjne, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi, następnie wywożone pojazdami asenizacyjnymi w celu utylizacji

Wody opadowe	do istniejącej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej obsługującej zakład ILPEA Sp. z o.o. (zlokalizowanej na sąsiednich działkach), poprzez wewnętrzne linie zasilające
Odpady stałe (podczas budowy)	należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra.
Odpady stałe (produkcyjne)	należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra
Zaopatrzenie w ciepło	z projektowanego źródła ciepła, zgodnego z przepisami odrębnymi
Zaopatrzenie w gaz	poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci

5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: ŁV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Opracował: mgr inż. Paweł Niemiec - uprawnienia urbanistyczne nr 1685

LEX URBI
Sp. z o.o.
(dawniej Paweł Niemiec Lex Urbi)

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
TWARDOGÓRA

Załącznik nr 4 do uchwały
w sprawie zmiany zabudowy
z 30.09.2015 r. Nr 09.2015