

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

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

INWESTOR

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



Burmistrza

Aleksander Król
Zastępca Referatu
Infrastruktury Technicznej

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.

**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 ustalone 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) | | | | | | | |
| <p>Przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy produkcyjnej. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądziejce 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 moc na 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.</p> | | | | | | | |
| 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: 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 (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 | |



Z up. BURMISTRZA
Aleksander Krol
 Kierownik Kierownictwa
 Infrastruktury Technicznej

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
 TWARDOGÓRA

Załącznik nr 1 do decyzji
 o warunkach zabudowy
 nr 32/2015 z dnia 09.08.2015 r.