

**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.**

<b>1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>							
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						
<b>2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy produkcyjnej. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądorzyce 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 (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.							
<b>3. Ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu</b>							
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					
<b>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)</b>							
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
<b>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)</b>	
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.	
<b>6. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)</b>	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	
Opracował: mgr inż. Paweł Niemiec - uprawnienia urbanistyczne nr 1685	



BURMISTRZ MIASTA I GMINY  
TWARDOGÓRA

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

Z up. BURMISTRZA  
Aleksander Krol  
Kierownik Referatu  
Inżynierii Technicznej